



УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор

Ан.А. Миронов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 500-88-20180528

об определении справедливой стоимости: Земельный
участок общей площадью 283 867,00 кв.м.
расположенный по адресу: Московская область,
Истринский район, с/пос. Ядроминское

по состоянию на 01 июня 2018 года
дата составления отчета 01 июня 2018 года.

ЗАКАЗЧИК:

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Сюрвей.ру»

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным
ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Г-ну Васильеву П.М.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Павел Михайлович,

Специалисты ООО «Сюрвей.ру» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Земельный участок общей площадью 283 867,00 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское.

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 01 июня 2018 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 01 июня 2018 года (НДС не облагается) округленно составляет:

36 522 000,00 руб.

(Тридцать шесть миллионов пятьсот двадцать 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 Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра..... | 15 |
| 4.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя..... | 15 |
| 4.3.1 Заявление оценщика | 15 |
| 4.3.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | 16 |
| 4.3.3 Сведения о независимости оценщика | 16 |
| 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 Количественные и качественные характеристики объектов оценки | 20 |
| 6.4 Информация о местоположении объектов оценки | 21 |
| 7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ..... | 29 |
| 7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки | 29 |
| 7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки..... | 30 |
| 7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения | 30 |
| 8 АНАЛИЗ РЫНКА | 33 |
| 8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки..... | 33 |
| 8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость | 40 |
| 8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки..... | 40 |
| 8.2.2 Анализ рынка земельных участков Московской области на конец 2017 года | 40 |
| 8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки..... | 46 |
| 8.2.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости..... | 46 |
| 8.2.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки..... | 47 |
| 8.2.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки | 49 |
| 8.2.7 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки | 50 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ) | 51 |
| 10 | ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ | 52 |
| 10.1 | Подходы к оценке объектов недвижимости..... | 52 |
| 10.2 | Методы оценки земельных участков | 53 |
| 10.3 | Выбор подходов и методов оценки объектов оценки..... | 54 |
| 11 | РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 56 |
| 11.1 | Методика расчета..... | 56 |
| 11.2 | Выбор единиц сравнения..... | 57 |
| 11.3 | Подбор объектов-аналогов | 57 |
| 11.4 | Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения..... | 59 |
| 11.5 | Определение стоимости объектов оценки..... | 62 |
| 12 | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ | 68 |
| 13 | ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 69 |
| 14 | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ..... | 70 |
| 14.1 | Перечень методической литературы | 70 |
| 14.2 | Перечень источников внешней информации..... | 71 |
| 15 | ДОКУМЕНТАЦИЯ..... | 72 |

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

| № | Объект права земельный участок | Площадь (кв. м.) | Тип з/у и вид разрешенного использования | Разрешенное использование | Адрес |
|---|-----------------------------------|-------------------|--|------------------------------|---|
| 1 | 50:08:02070276:41 | 283 867,00 | Земли с/х назначения | для с/х производства | Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское |
| | Итого: | 283 867,00 | | | |

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20180528 от 29 мая 2018 г.

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

| | |
|---|--|
| Дата оценки | 01 июня 2018 года |
| Вид определяемой стоимости | Справедливая стоимость |
| Вид оцениваемых прав на объекты оценки | 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 стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки. |
| 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. округленно | 36 522 000,00 руб. (Тридцать шесть миллионов пятьсот двадцать две тысячи рублей 00 копеек) |
| Результаты оценки справедливой 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: 36 522 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00) |

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20180528 от 29 мая 2018 г., Отчет об оценке №500-88-20180528 от 01 июня 2018 года.

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

| № | Объект права земельный участок | Площадь (кв. м.) | Тип з/у и вид разрешенного использования | Разрешенное использование | Адрес |
|---|-----------------------------------|-------------------|--|------------------------------|---|
| 1 | 50:08:02070276:41 | 283 867,00 | Земли с/х назначения | для с/х производства | Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское |
| | Итого: | 283 867,00 | | | |

Источник информации: Генеральный договор №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20180528 от 29 мая 2018 г.

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

| | |
|---|--|
| Основание проведения оценки | Генеральный договор № №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Дополнительное соглашение №20180528 от 29 мая 2018 г. |
| Состав и характеристика объекта оценки, позволяющие их идентифицировать | Объектами оценки являются: Земельный участок общей площадью 283 867,00 кв.м., расположенные по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское. |
| Вид определяемой стоимости | Справедливая стоимость |
| Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права | Право 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, совершение сделок с Объектом оценки. |
| Ограничения по использованию отчета об оценке | Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика. |
| Дата оценки | 01 июня 2018 года |
| Период проведения оценки | С 29 мая 2018 года (дата заключения Задания на оценку) по 01 июня 2018 года (дата составления Отчета) |
| Дата составления Отчета | 01 июня 2018 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 рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная |

| | |
|--|--|
| | <p>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 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>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. • На дату оценки идет смена собственника Объекта оценки, правоподтверждающие документы находятся в стадии оформления. |
| <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 №20180528 от 29 мая 2018 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» Адрес места нахождения РФ, Москва, пер. Капранова д.3 стр. 2, ИНН 7718218817, КПП 771801001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., Расчетный счет 40701810200000000008, Наименование банка в ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва, БИК 044525555, к/сч 30101810400000000555.</p> |
| <p>Оценщик Миронов Александр Андреевич</p> | <p>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-Черногрязская, 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 227-9С от 16.06.2009 г. • 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 |

| | |
|---|--|
| | <p>«Государственная академия промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 22259 от 25.12.2015 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 12 апреля 2018 года. <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» №2 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</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 Задание на оценку №20180528 от 29 мая 2018 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.
- 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.
- На основании Федерального закона от 11.06.2003 N 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", а именно пункта 1: «Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также - фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.» и пункта 4: «Фермерское хозяйство может признаваться сельскохозяйственным товаропроизводителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.». Оценщик вводит допущение об идентичности вида разрешенного использования: для с/х производства и для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.
- В соответствии с Свидетельством о государственной регистрации права 50-АД №388286 от 18.09.2012 г. оцениваемые земельный участок имеет кадастровый номер - 50:08:02070276:41. В соответствии с кадастровым паспортом и Выпиской из ЕГРН №99/2018/55210140 от 09.01.2018 г. – кадастровый номер земельного участка – 50:08:0070276:41. Оценщик вводит допущение о наличии технической ошибки, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- В соответствии с Свидетельством о государственной регистрации права 50-АД №388286 от 18.09.2012 г. субъектом права является ООО «АгроОснова КУРСАКОВО». В с Выпиской из ЕГРН №99/2018/55210140 от 09.01.2018 г. – ООО

«Первомайское – 54». Заказчик предоставил информацию, что на момент оценки земельный участок (объект оценки) принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам 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 и имеет обременение – доверительное управление. Оценщик вводит допущение о достоверности предоставленной информации. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

4.2 Допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра

Согласно ФСО №7 утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г., №611 «При сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра.»

- Осмотр объекта оценки не производился по независящим от Оценщика причинам. Данный факт согласован с Заказчиком и отражен в Задании на оценку. В случае отличия фактического состояния Объекта оценки от данных предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет ответственности за достоверность выполненных расчетов.
- Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Объект оценки находится в надлежащем состоянии.

4.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.3.1 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно 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.

4.3.2 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.

4.3.3 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 Ал.А./

01 июня 2018 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 Указаниям 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 | 50:08:02070276:41 | Свидетельство о государственной регистрации права | 50-АД №388286 от 18.09.2012 г. |
| 1 | | | Кадастровый паспорт | №МО-12/3В-477058 от 09.07.2012 г. |
| | | | Выписка из ЕГРН | №99/2018/55210140 от 09.01.2018 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 | Существующие ограничения/ обременения |
|---|-------------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Земельный участок | 50:08:02070276:41 | Собственность | не зарегистрировано |

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 регистре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

6.3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

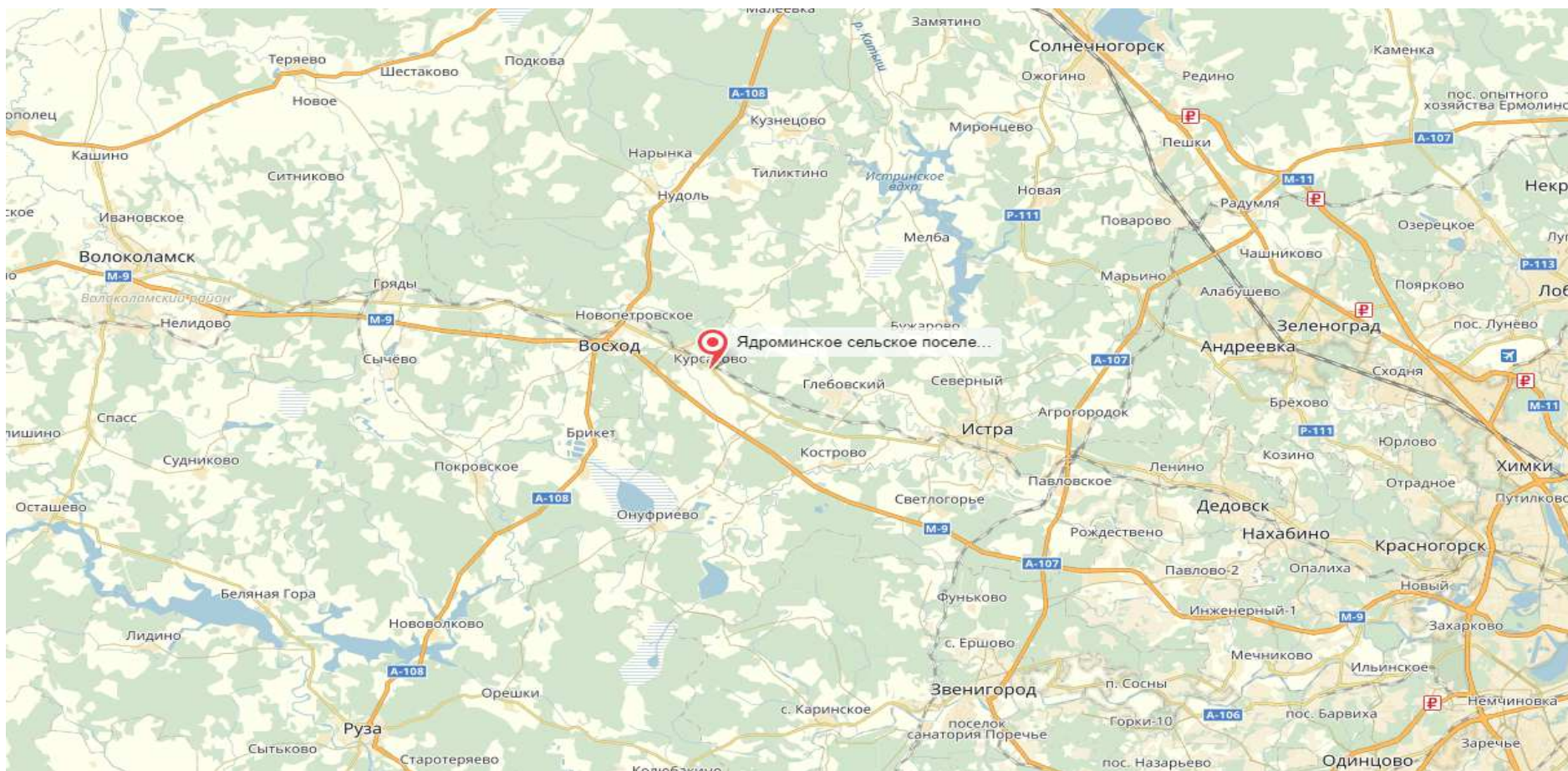
Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

| № | Объект права земельный участок | Площадь (кв. м.) | Категория земель | Разрешенное использование | Наличие зданий на территории | Адрес |
|---|--------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------|------------------------------|--|
| 1 | 50:08:02070276:41 | 283 867,00 | Земли с/х назначения | для с/х производства | нет | Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское |
| | Итого: | 283 867,00 | | | | |

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

6.4 Информация о местоположении объектов оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество (Земельный участок общей площадью 283 867,00 кв.м.) расположенное по адресу: Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское.



Краткая характеристика земельных участков:

| Наименование показателей | Значение |
|---|--|
| Адрес | Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское |
| Удаленность от МКАД | ~69 км |
| Площадь земельного участка | 283 867,00 кв. м. |
| Кадастровый номер земельного участка и кадастровая стоимость | см. пункт 5.1 данного отчета. |
| Направление (шоссе) | Ново-рижское шоссе. |
| Текущее использование | Не используется. |
| Категория земель | Земли с/х назначения. |
| Разрешенное использование | Для с/х производства. |
| Коммуникации | Газ, электричество и водопровод расположены по границе участка |

Краткая информация об Истринском районе.

Истринский район – один из самых динамично развивающихся муниципалитетов региона, по многим показателям входит в десятку лучших в Подмосковье.

Социально-экономическое развитие района характеризуется в последние годы стабильным ростом, как в экономической, так и социальной сферах. О поступательном развитии свидетельствует экономический рост по многим важнейшим показателям: по вводу объемов жилых домов, производства промышленной продукции, платных услуг населению, обороту розничной торговли и многие другие. Районный бюджет работает и как инструмент социального развития, и как твердая гарантия социальной защищенности граждан. Об этом свидетельствует и структура расходной части бюджета: почти 75% идет на финансирование здравоохранения, образования, культуры, развитие физической культуры и спорта, молодежную политику, ЖКХ. Исполнение консолидированного бюджета района за 2014 год по расходам составило 4 775.1 млн. рублей, что на 538.8 млн.рублей больше, чем в 2013.

Истринский район располагает достаточно развитой системой учреждений культуры и искусства для повышения культурно-образовательного уровня и организации культурно - досуговой деятельности населения района и особенно детей – это 24 дома культуры, 32 библиотеки, из них – 25 находятся в сельской местности. 2 театра - Истринский драматический и кукольный «Сказочный городок», 2 музея – Историко-архитектурный и художественный музей «Новый Иерусалим» и Ленино-Снегиревский военно-исторический музей, 7 учреждений дополнительного образования детей, 1 концертная организация «Центр русской песни «Ярило», 1 парк культуры и отдыха. На территории района находится 117 воинских захоронений и памятных знаков. В учреждениях культуры на данный момент действует 462 клубных формирования (из них 225 для детей) В них занимается 10 868 человек, из них 4 675 детей. 118 любительских объединений и клубов по интересам. В них занимается 4 615 человек. Из них кружки самодеятельного народного творчества: хоровых – 43 (716 чел.), хореографических – 77 (1432 чел.), театральных – 29 (474 чел.), оркестров народных инструментов – 6 (117 чел.), оркестров духовых инструментов – 4 (115 чел.), фольклорных коллективов – 7 (116 чел.), изобразительного искусства – 14 (369 чел.), народные промыслы – 15 (191 чел.), кино-фото любителей – 1 (5 чел.), прочих – 57 (693 чел.). В районе действует 22 «Народных» коллектива (647 участников), 6 - «Образцовых» (475 участников). В 2013 году был завершен капитальный ремонт в МУК "Ленино-Снегиревский военно-исторический музей", МУК "Покровское ДК". В 2014-2016 гг. планируется завершение капитального ремонта в МУК "Истринский драматический театр", МУК "Центр искусств им. А. В. Прядко". В уютных больших помещениях комплекса уже ведется студийная и кружковая деятельность. Это балльные танцы, спортивная и художественная гимнастика, прикладное творчество, художественная студия, игровые виды спорта (баскетбол, волейбол, большой и настольный теннис, бокс, самбо, тренажерный зал, фитнес).

К сфере физической культуры и спорта предъявляются сегодня новые требования, призванные обеспечить комплексное решение проблем развития человека и направленные на сохранение здоровья людей, воспитание здорового молодого поколения, профилактику безнадзорности и молодежной преступности. Именно поэтому развитие спортивной базы района, активизация всех форм спортивной жизни является одной из приоритетных задач районной администрации. В Истринском районе 4 муниципальных спортивных учреждений, 2 спортивные школы, 27 спортивных клуба по месту жительства. В районе по-прежнему базовыми видами спорта являются лыжные гонки, футбол, кикбоксинг, развивается легкая атлетика (метание, прыжки на батуте). Доля населения, систематически занимающегося физической культурой и спортом ежегодно увеличивается и составила в 2014 году 19,78% или 23782 человек. Увеличение объясняется проводимой, на постоянной основе, работой по привлечению населения к занятиям спортом. Открываются новые спортивные секции и группы общефизической подготовки. Большое внимание уделяется пропаганде занятиям

спортом среди детей и подростков. В 2014 году планируется значительное увеличение в связи с началом работы нового спорткомплекса, расположенного по адресу: г. Истра, ул. Спортивная.

Дошкольное и дополнительное образование детей. Обеспечение территориальной доступности качественного дошкольного образования остается одним из направлений в деятельности районной администрации. В 2014 году продолжалась работа по оптимизации и дальнейшему развитию сети дошкольных учреждений в целях увеличения количества мест для детей дошкольного возраста и внедрению современных моделей дошкольного образования. Муниципальная сеть дошкольного образования на конец года представлена 39 учреждениями, реализующими основную общеобразовательную программу дошкольного образования, из которых:

- 12 детских садов - центр развития ребёнка (7-в городе, 5-в селе),
- 13 детских садов комбинированного вида (8 - в городе, 5 - в селе),
- 13 детских садов общеразвивающего вида (4 - в городе, 9 - в селе),
- 1 детский сад компенсирующего вида (№ 19 г. Истра).

В 2013 г. введено в эксплуатацию два детских сада – новостройки: Муниципальное дошкольное образовательное учреждение Центр развития ребёнка – детский сад № 22 «Кораблик» - на 120 мест и Муниципальное дошкольное образовательное учреждение

Центр развития ребёнка – детский сад № 18 «Золотой ключик» - на 160 мест. Численность детей в возрасте от 1 до 6 лет, получающих услуги дошкольного образования в муниципальных дошкольных образовательных учреждениях в 2013 году составила 5 401, при этом общее количество детей указанного возраста – 7 424, но еще сохраняется очередность в МДОУ. Количество детей, состоящих на учете для определения в муниципальные дошкольные образовательные учреждения составляет на конец отчетного периода 2 691 человек. В 2014-2015 году с целью сокращения очередности планируется ввод двух детских садов (с. Павловская Слобода, г. Дедовск). В 2013 году родилось 1 655 детей (в 2012 году – 1 532). В детские сады было выдано 1 686 путевок. Фиксированная родительская плата за содержание детей в МДОУ не менялась с 01 апреля 2011 года и составляет 2400 рублей. Все муниципальные дошкольные учреждения района капитально отремонтированы, ветхие и аварийные учреждения отсутствуют.

Молодое поколение является стратегическим ресурсом государства и одновременно одним из важных субъектов его социально – экономической политики. От того, как сегодня обучена и воспитана молодежь, какими обладает навыками, зависит будущее страны. В Истринском муниципальном районе детям, подросткам и молодежи уделяется самое пристальное внимание. Все 25 муниципальных общеобразовательных учреждения, 9 из которых расположено в городской и 16 в сельской местности, реализуют программы общего образования, соответствующие современным требованиям обучения. В 2013-2014 учебном году во всех муниципальных общеобразовательных учреждениях, включая коррекционные и вечерние школы, а также в негосударственных образовательных учреждениях, обучалось 12 511 человек. Среднюю школу закончили 724 выпускника, из них, 6 человек со справками. Общее число выпускников муниципальных общеобразовательных учреждений, участвовавших в едином государственном экзамене по русскому языку и математике, из которых все сдавали ЕГЭ составило 560, все из них получили результаты не ниже минимального количества баллов, необходимого для получения отметки «удовлетворительно». «За особые успехи в учении» золотыми медалями награждены – 26

выпускников, серебряными – 31. В 2014 году процент успеваемости составил – 97% , процент качества знаний - 36 %. Общий объем расходов бюджета муниципального образования на общее образование в 2014 году составил 1 091,4 тыс. рублей, соответственно в расчете на 1 обучающегося в муниципальных общеобразовательных учреждениях 89,74 тыс. рублей.

Основной задачей деятельности дорожного комплекса района является создание современной и эффективной сети автомобильных дорог путем строительства новых, реконструкции или капитального ремонта существующих автомобильных дорог. На территории Истринского муниципального района дорожное сообщение представляют федеральные дороги протяженностью 89,9 км, территориальные автодороги общего пользования протяженностью 414,226 км, а также муниципальные дороги протяженностью 647,40 км. Всего протяженность дорог в районе составляет 1 151,5 км.

Столь обширная сеть дорог определяет особые задачи и предъявляет серьезные требования к обеспечению безопасности дорожного движения, техническому состоянию и благоустройству дорог. Следует отметить, что объемы выделяемых финансовых средств не позволяют производить капитальный ремонт дорог местного значения с твердым покрытием. Выделяемые финансовые средства расходуются, в основном, на текущие ремонтные работы и содержание дорог на территории района. Общая протяженность автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям в 2014 году уменьшилась по сравнению с 2013 годом и составила 239,0 км. Доля протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения, не отвечающих нормативным требованиям, в общей протяженности автомобильных дорог общего пользования местного значения в 2013 году составила 36,55%. Планируется постепенное снижение протяженности муниципальных дорог, не отвечающих нормативным требованиям.

Основные населенные пункты района соединены с районным центром автобусными маршрутами. Доля населения, проживающего в населенных пунктах, не имеющих регулярного автобусного сообщения с административным центром муниципального района, в общей численности населения района составляет 0% (в 2012 году 0,91%). Основной транспортной магистралью города Истра является автодорога «Москва-Волоколамск». В настоящее время остро стоит вопрос о необходимости строительства маршрутов обхода г. Истра, что позволит вывести из города транспортный поток. Аналогичная ситуация сложилась в г. Дедовске. В город можно въехать-выехать по единственной дороге через железнодорожный переезд. Малейшие сбои в работе железной дороги, ремонтные работы на железнодорожном переезде парализуют систему жизнеобеспечения населения в Дедовске. Поэтому там крайне необходим дополнительный выезд из города.

Промышленный комплекс продолжает играть ведущую роль в экономике. В 2014 году промышленную деятельность вели 34 крупных и средних предприятий, 96 предприятий малого бизнеса, на которых занято порядка 24% населения, работающего в районе. Наиболее существенный рост объемов отгруженных товаров, выполненных работ и услуг произошел на таких крупных промышленных предприятиях, как ОАО «Истра-хлебопродукт», ЗАО «Инфаприм», ООО «Данфосс». Наибольший удельный вес в общем объеме производства имеет, по-прежнему, продукция пищевой промышленности – 51 %. Лидерами по объемам производства являются «Мясокомбинат «Павловская Слобода»; «Истра-хлебопродукт»; «Истра Нутриция»». Второй ведущей отраслью является химическое производство – удельный вес составил 15% от общего объема по району. В течение 2013 года в районе открылось несколько новых предприятий, и были запущены новые производственные мощности уже работающих.

18 июля 2013 года состоялся первый рабочий процесс на новых мощностях завода ООО «КРКА РУС». Первую партию лекарственных средств принял новый склад завода. С этого дня мы можем говорить о складе КРКА-РУС как о крупнейшем распределительном центре препаратов КРКА по всей России, который успешно работает и будет набирать обороты. Губернатор Московской области Андрей Воробьев посетил открытие I-ой очереди завода по производству гофрокартона ОАО «Архбум», российского лидера по производству упаковки и гофротары. Открытие новых предприятий способствует тому, что из года в год уровень регистрируемой безработицы в районе остается на очень низком уровне – 0.3 %.

Немалый вклад в развитие Истринского района вносит научно - промышленный комплекс, который определяет не только динамику развития реального сектора экономики, но и социально-экономическое положение района. Научная сфера района представлена 18 предприятиями, из них 4 крупных предприятия. Численность работающих в научной сфере более одной тысячи семисот человек. Средняя заработная плата составляет 33 тыс. руб. Активно работают научные предприятия района в области электромеханики, космоса и медицины; высоковольтных технологий; лектротермического оборудования. В области военных технологий работают такие предприятия района как ЗАО «Новатор» и ЗАО «НПП «Эра». В Истринском районе успешно работает предприятие, которое без преувеличения можно назвать лидером на рынке электрических контактов и контактных материалов - научно-производственное объединение «Благовест Истра».

Вторым, по числу занятых в экономике района и важнейшим, для создания комфортных условий жизни, работы и отдыха является потребительский рынок. Оборот розничной торговли за 2014 год увеличился на 16% и составил более 12 млрд. руб. На территории района сегодня работает 1 317 объектов торговли. Численность работающих в сфере потребительского рынка более 7 тысяч человек - это около 18 % населения, работающего в нашем районе.

Достаточно быстрыми темпами развивается сеть предприятий общественного питания. Сейчас в нашем районе работает 155 кафе, ресторанов и столовых. В 2014 году населению района оказывали услуги 188 предприятий службы быта, из них 74 предприятия расположены в сельской местности. Рост количества предприятий бытового обслуживания происходит за счет открытия новых предприятий, оказывающих прибыльные виды платных услуг: салоны красоты, станции технического обслуживания автомобилей, бани, гостиницы.

Малое предпринимательство – это сектор бизнеса, во многом определяющий темпы экономического роста, состояния занятости населения, структуру и качество выпускаемой продукции. И если крупный бизнес – это стержень современной экономики, то малый и средний бизнес – связующие его звенья. Поэтому развитие малого бизнеса важно как для всей России в целом, так и для отдельно взятого района. Число средних, малых и микропредприятий, зарегистрированных на территории муниципального образования (фактически осуществляющих деятельность) в отчетном году составило 1076. Сегодня малый бизнес обеспечивает работой более 17 тысяч человек (включая 3 851 индивидуального предпринимателя) и занимает устойчивые позиции в таких сферах экономики как торговля, общественное питание, строительство, бытовое обслуживание. В районе разработана и действует долгосрочная целевая Программа «Развитие субъектов малого и среднего предпринимательства в Истринском муниципальном районе в 2013 - 2015 годах».

Строительный комплекс Истринского района характеризуется интенсивным экономическим развитием, значительным техническим и производственным потенциалом. Введено жилья – 329,194 тыс. кв. м, в том числе многоэтажного – 39,593 тыс. кв. м, индивидуального – 194,508 тыс. кв. м. Введено газопроводов – более 15,0 км. Ведутся работы по проектированию пристройки СОШ №3 в г. Истра, а также сбор исходных данных для проектирования

физкультурно-оздоровительного комплекса в пос. Глебовский, детского сада на 100 мест в г. Дедовск.

В 2015 году планируется завершение строительства торгового комплекса Истринского РАЙПО, реконструкции завода ООО «К-Флекс» и др. Благодаря активной работе на территории района удастся привлекать не просто отдельных инвесторов, строящих предприятия, но создавать целые промышленные зоны. На сегодня их в районе три – это Павло-Слободская, Лучинская и Онуфриевская, последнюю из которых планируется активно развивать.

Основной задачей местной власти было и остается - обеспечение населения качественными жилищно-коммунальными услугами. На территории Истринского муниципального района расположены и осуществляют деятельность в сфере коммунального хозяйства 26 предприятий, 13 из которых частной формы собственности. Общая площадь жилых помещений в районе составляет 5 987 тыс. кв. метров. В 2014 году введено жилья: многоэтажного – 39,593 тыс. кв. м; коттеджного - 95,093 тыс.кв. м; индивидуального – 194,508 тыс. кв. м. Итого = 329,194 тыс. кв. метров. Общее количество многоквартирных домов на территории района в 2012 году составило 1 060 единиц.

В районе организована работа по оформлению земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома. В 2014 году число многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет - 41. Площадь земельных участков, предоставленных в аренду и в собственность и для целей любого вида строительства (кроме жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства) составила 70,31 га и 114,73 га, соответственно. В дальнейшем будет происходить уменьшение данных показателей в связи с уменьшением площади свободных земель, государственная собственность на которые не разграничена.

На территории Истринского муниципального района с осени 2012 года осуществляется выделение земельных участков многодетным жителям. По данным Истринского управления социальной защиты населения, в нашем районе проживают 664 многодетные семьи, 320 из них, обратилось в районную администрацию с просьбой о выделении земельного участка. В настоящее время участки многодетным семьям выделяются в д. Карасино (СП Онуфриевское) и в районе д. Дуплево (СП Ядроминское), там уже утверждена схема архитектурно-планировочной организации территории. На перспективу разрабатывается план земельных участков в районе д.Парфенки под дачную застройку. Все работы по подготовке документации администрация выполняет за счет бюджетных средств. Планируется, что все многодетные семьи, заявившие о своем желании иметь землю и подавшие в администрацию документы на сегодняшний день и в соответствии с законодательством, будут обеспечены земельными участками.

В 2014 году работа аграрного сектора была направлена на проведение Государственной аграрной политики Правительства Московской области в сфере сельского хозяйства. В целях повышения экономической эффективности, улучшения качества и увеличения валового объема сельхозпродукции в районе проводится работа по внедрению интенсивных технологий выращивания сельскохозяйственных культур, применению энергосберегающих технологий, приобретению современной многофункциональной техники и внедрению новых высокопродуктивных сортов зерновых и технических культур. На 1 января 2014 года поголовье дойного стада в сельхозпредприятиях района составило 2 689 голов, что на 9 голов выше соответствующего уровня прошлого года. Валовое производство молока составило 13 804 тонны, надой на одну фуражную корову в 2014 году составил 5 109 кг. Производство мяса

в 2014 году составило 47 794,8 тонн. В 2014 году к крупным и средним сельхозпредприятиям отнесены 3 предприятия (ООО "Птицефабрика Ново-Петровская", ОАО "Онуфриевский", ФГУП НЭХ "Снегири"). С прибылью в 2014 году сработали два предприятия ООО "Птицефабрика Ново-Петровская" и НЭХ "Снегири".

14 сентября 2014 года в Истринском муниципальном районе состоялись выборы депутатов в Советы депутатов городских и сельских поселений, которые из своего состава согласно изменениям законодательства Московской области избрали Глав поселений и определили руководителей администраций поселений, осуществляющих все исполнительно - распорядительные функции.

Глава района был избран из состава действующего районного Совета депутатов. Главой Истринского муниципального района стал Председатель Совета депутатов района Александр Георгиевич Скворцов.

На расширенном заседании районного Совета депутатов на должность Руководителя администрации Истринского муниципального района был единогласно утвержден Андрей Геннадьевич Дунаев.

Масштабным событием не только для Подмосковья, но и для всей культурной общественности России ознаменован 2014 год: в декабре месяце в Истринском районе откроет свои двери Музейно-выставочный комплекс «Новый Иерусалим». С момента своего создания в 1920 году музей «Новый Иерусалим» располагался на территории Воскресенского Ново-Иерусалимского ставропигиального монастыря. Реставрационные работы здесь сопровождались строительством для музея уникального здания, суперсовременного по наличию музейных технологий. Первый этап создания в Истринском районе уникального туристического кластера, ядром которого, безусловно, являются музейный комплекс и восстановленный монастырь, завершается в конце этого года презентацией нового здания Музейно-выставочного комплекса «Новый Иерусалим». В здании запланированы не только экспозиционно-выставочные площади для широкого представления музейных коллекций, помещения для фондохранилищ и реставрационных мастерских, но и помещения современной инфраструктуры. Это, прежде всего, многофункциональный конференц-зал, Центр равных возможностей (центр для детей и взрослых), кафе, сувенирные музейные магазины, WI-FI, удобный паркинг и гостиница. Территория комплекса будет доступна для посещения лицами с ограниченными возможностями.

По словам Руководителя администрации Истринского муниципального района Андрея Дунаева ожидается увеличение количества туристов к 2018 году – до 1 миллиона 200 тысяч человек в год. В целом туристический кластер Истринского края будет включать в себя и видовые места, военно-патриотические мемориалы, объекты инфраструктуры и пешеходные зоны, развитые рекреационные зоны Истринского водохранилища, предприятия общественного питания, размещения, шопинга. Территориально кластер будет «закрывать» весь район. В каждом населенном пункте будет своя изюминка, чтобы превратить Истринский район в образцово-показательную витрину Подмосковья. «Моё предназначение – работа для всех людей, которые постоянно проживают в нашем районе, а также туристов и гостей», - считает Андрей Геннадьевич Дунаев.

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; |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • 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 этом обзоре мы рассмотрим публиковавшуюся в феврале макроэкономическую информацию.

В первую очередь отметим, что по оценке Минэкономразвития рост ВВП в январе 2018 года составил 2% (здесь и далее: г/г). При этом глава МЭР заявил, что «внутренний рынок и спрос вернулись к стабильному росту».

Интересным является то, что рост ВВП в январе наблюдался на фоне неожиданного ускорения промышленного производства. По данным Росстата, в январе 2018 года промышленное производство выросло на 2,9% после снижения на 1,5% в декабре прошлого года. С исключением сезонного и календарного факторов, промышленность показала рост на 2,4%. Стоит отметить, что такой результат превысил ожидания многих экономистов: большинство наших коллег не могли предположить, что после сильного падения промышленного производства в последние два месяца прошлого года, уже в январе оно вернется к росту.



Обратимся к динамике выпуска в разрезе сегментов: «Добыча полезных ископаемых» в январе увеличила выпуск на 1,1%, в сегменте «Обрабатывающие производства» падение на 2% сменилось резким ростом на 4,7%. В секторе «Электроэнергия, газ и пар» падение замедлилось до 2,2% с 5,5% в декабре 2017 года. Сегмент «Водоснабжение» усилил снижение до 4,6% с 4,2% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

| Период / сегмент | Добыча полезных ископаемых | Обрабатывающие производства | Электроэнергия, газ и пар | Водоснабжение |
|------------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Октябрь'17 | -0,1 | +0,1 | -2,1 | -1,0 |
| Ноябрь'17 | -1,0 | -4,7 | -6,4 | -5,7 |
| Декабрь'17 | -1,0 | -2,0 | -5,5 | -4,2 |
| 2017 год | +2,0 | +0,2 | +0,1 | -2,8 |
| Январь'18 | +1,1 | +4,7 | -2,2 | -4,6 |

Таким образом, росту промышленного производства в январе способствовали добывающий сегмент и, в особенности, обрабатывающая промышленность. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

| Вид продукции | Январь 2018 | Январь 2018 / Январь 2017 | Январь 2018 / Декабрь 2017 |
|---|-------------|---------------------------|----------------------------|
| Добыча угля, млн тонн | 34,2 | +1,2% | -5,8% |
| Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн | 46,7 | -1,0% | +0,3% |
| Природный газ, млрд м3 | 57,9 | -2,2% | +2,4% |
| Мясо скота, тыс. тонн | 189 | +12,4% | -15,4% |
| Мясо домашней птицы, тыс. тонн | 415 | +10,4% | -7,8% |
| Рыба и рыбные продукты, тыс. тонн | 327 | -2,6% | -4,9% |
| Трикотажные и вязаные изделия, млн штук | 8,3 | -15,5% | +1,5% |
| Кирпич керамический, млн усл. ед. | 369 | +2,0% | -16,7% |
| Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3 | 1,3 | -11,3% | -21,6% |
| Цемент, млн тонн | 2,1 | +4,8% | -26,4% |
| Бетон товарный, млн м3 | 1,4 | -2,1% | -31,2% |
| Прокат готовый, млн тонн | 5,1 | +3,5% | -5,8% |
| Трубы стальные, тыс. тонн | 954 | +14,9% | -5,6% |
| Автомобили легковые, тыс. штук | 113 | +31,7% | +6,9% |
| Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук | 5,2 | +18,3% | -72,2% |

Отметим разнонаправленную динамику выпуска продукции в **добывающем сегменте**. Так, **добыча угля** в январе продемонстрировала рост в годовом выражении (+1,2%), в то время как объемы **добычи нефти** и **газа** снизились (-1% и -2,2% соответственно). В продовольственном сегменте **обрабатывающих производств** выделяется выпуск **мяса** (рост на 10-12%), в то время как некоторые позиции легкой промышленности показывают значительное снижение (в частности, выпуск **трикотажных и вязаных изделий** сократился на 15,5%). Производство **стройматериалов** показало смешанную динамику. В тяжелой промышленности отметим неплохой рост в ряде позиций, в частности, в производстве **стальных труб** (+14,9%). В автомобилестроении зафиксирован уверенный рост как по легковым, так и грузовым автотранспортным средствам (на 31,7% и 18,3% соответственно). Отдельно стоит отметить, что по заявлению Минэкономразвития, неожиданно высокие темпы роста в обрабатывающих отраслях в январе обусловлены временными факторами, также как и предшествовавший этому спад.

Помимо этого, накануне Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 2017 года. Он составил 10,3 трлн руб., в то время как годом ранее российские компании заработали 11,3 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий в 2017 году снизилась на 8,5%.

| Показатель | 2017 г. | Справочно: 2016 г. |
|--|-----------|-----------------------|
| Сальдированный финансовый результат, млрд руб. | +10 320,5 | +11 285,1 |
| Доля убыточных предприятий | 26,3% | 26,0% |

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,3 п.п. по сравнению с предыдущим годом до 26,3%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

| Вид деятельности | Сальдированный результат в 2017 г., млрд руб. | 2017 г. / 2016 г. |
|---|--|-------------------|
| Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство | +270,1 | -22,3% |
| Добыча полезных ископаемых | +2595,6 | 17,9% |
| Обрабатывающие производства | +2 902,8 | -7,2% |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии | +560,1 | -7,2% |
| Водоснабжение | +554,9 | -9,8% |
| Оптовая, розничная торговля и ремонт | +19,4 | 67,5% |
| Строительство | +1 811,7 | -22,6% |
| Транспортировка и хранение | +135,6 | 3,5% |
| Информация и связь | +910,8 | -3,1% |
| | +384,7 | 24,3% |

В 2017 году значительное число видов деятельности заработало положительный сальдированный финансовый результат. Тем не менее, его разнонаправленная динамика сохранилась по итогам года. Существенный рост показал сегмент «**Добыча полезных ископаемых**» (+17,9%), поддержанный ростом цен на сырье, а также «**Информация и связь**» (+24,3%) и «**Водоснабжение**» (+67,5%). С другой стороны, положительный сальдированный финансовый результат показал значительное сокращение в сегментах «**Сельское хозяйство**» (-22,3%), «**Оптовая, розничная торговля и ремонт**» (-22,6%, где снижение обусловлено низким платежеспособным спросом населения).

Банковский сектор после убытка в размере 81 млрд руб. в декабре на фоне санации ПАО «Промсвязьбанк», получил 71 млрд руб. прибыли в январе. Из этой суммы большая часть приходилась на Сбербанк – 65,3 млрд руб. За аналогичный период прошлого года прибыль сектора составила 114 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Говоря о прочих показателях банковского сектора, можно отметить снижение **активов на 0,8%** (до 84,0 трлн руб.) после роста на 1,8% в декабре. Совокупный объем **кредитов экономике** увеличился на 0,9%. В то же время объем **кредитов нефинансовым организациям** увеличился на 1%. При этом прирост объема **кредитов физическим лицам** был ниже – он составил 0,7%. По состоянию на 1 февраля текущего года совокупный объем **кредитов экономике** составил 42,6 трлн руб., в том числе **кредиты нефинансовым организациям** – 30,3 трлн руб., и **кредиты физическим лицам** – 12,3 трлн руб. На фоне сохранения инфляции на низком уровне, мы ожидаем снижения уровня процентных ставок, что будет способствовать увеличению темпов роста кредитования.

Что касается инфляции на потребительском рынке, то в феврале недельный рост цен держался в среднем на уровне 0-0,1%. За весь февраль цены увеличились на 0,2%. В годовом выражении по состоянию на 1 марта инфляция составила 2,2%.

Динамика инфляции по месяцам в 2016-2018 гг.

| Месяц | 2016 | 2017 |
|---------|-------------|-------------|
| Октябрь | 0,4% | 0,2% |
| Ноябрь | 0,4% | 0,2% |
| Декабрь | 0,4% | 0,4% |
| | 2017 | 2018 |
| Январь | 0,6% | 0,3% |
| Февраль | 0,2% | 0,2% |

Стоит отметить, что 9 февраля состоялось заседание Совета директоров Банка России, по итогам которого ключевая ставка была уменьшена на 25 б.п. до 7,5% годовых. Свое решение Банк России обосновал нахождением инфляции на устойчиво низком уровне, постепенным снижением инфляционных ожиданий, а также ослаблением краткосрочных проинфляционных рисков. При этом было отмечено, что в данных условиях регулятор продолжит снижение ключевой ставки и допускает завершение перехода от умеренно жесткой к нейтральной денежно-кредитной политике в текущем году.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Динамика обменного курса рубля – один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен. В феврале текущего года среднее значение курса незначительно увеличилось (до 56,7 руб. с 56,5 руб. в декабре 2017 года), однако к концу месяца значение курса доллара снизилось до 55,7 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2017-2018 гг.

| Месяц | Курс на начало, руб. | Курс на конец, руб. | Средний курс, руб. |
|------------|----------------------|---------------------|--------------------|
| Октябрь'17 | 58,0 | 57,9 | 57,7 |
| Ноябрь'17 | 57,9 | 58,3 | 58,9 |
| Декабрь'17 | 58,3 | 57,6 | 58,6 |
| Январь'18 | 57,6 | 56,3 | 56,5 |
| Февраль'18 | 56,3 | 55,7 | 56,7 |

Отметим, что 23 февраля международное рейтинговое агентство «Standard & Poor's» повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте со спекулятивного уровня «BB+» до инвестиционного «BBB-» со стабильным прогнозом. Агентство отметило, что на фоне увеличения цен на нефть, восстановление экономического роста в стране продолжится. Кроме того, были отмечены признаки восстановления кредитования. При этом, по мнению представителей агентства, демографические проблемы и низкая производительность продолжают сдерживать долгосрочный рост. Повышение кредитного рейтинга России может способствовать увеличению интереса к российским ценным бумагам со стороны нерезидентов.

Помимо денежно-кредитной политики Банка России, а также действий международных рейтинговых агентств, существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам 2017 года составил 353,8 млрд долл. (+25,3%). В то же время товарный импорт по итогам прошлого года составил 237,8 млрд долл. (+24,2%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 115,3 млрд долл. (+27,5%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Таким образом, можно видеть, что тенденция восстановления экспорта на протяжении 2017 года опережала соответствующую тенденцию импорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в 2017 г.

| Показатель | Млрд долл. | |
|--|------------|----------------|
| | США | 2017 / 2016, % |
| Экспорт, в т. ч. | 353,1 | 25,3 |
| Топливо-энергетические товары | 211,4 | 27,2 |
| Металлы и изделия из них | 37,3 | 29,3 |
| в т. ч. цветные металлы | 13,9 | 21,9 |
| Машины, оборудование и транспортные средства | 28,1 | 14,6 |
| Продукция химической промышленности, в т.ч. | 23,9 | 15,0 |
| калийные удобрения | 2,1 | 14,7 |
| азотные удобрения | 2,3 | 7,7 |
| Продовольственные товары и с/х сырье | 20,7 | 21,3 |
| Импорт, в т. ч. | 237,8 | 24,2 |
| Машины, оборудование, транспортные средства | 110,3 | 28,1 |
| Продовольственные товары и с/х сырье | 28,8 | 15,0 |
| Продукция химической промышленности | 40,3 | 19,0 |

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что экспорт большинства важнейших товаров по итогам 2017 года увеличился. В частности, экспорт **топливно-энергетических товаров** вырос на 27,2% на фоне роста среднегодовых цен на нефть и газ. Экспорт **металлов и изделий из них** вырос на 29,3%. Экспорт **продукции химической промышленности** увеличился на 15% на фоне роста цен на некоторые виды минеральных удобрений. Что касается импорта, то здесь отметим уверенный рост ввоза **машин, оборудования и транспортных средств** на 28,1%. В то же время импорт **продовольственных товаров и с/х сырья** увеличился на 15%, а ввоз **продукции химической промышленности** показал рост на 19%.

| Показатель | Январь 2017 | Январь 2018 | Изменение |
|--|----------------|----------------|------------|
| Сальдо счета текущих операций, млрд долл. | 8,0 | 12,8 | 60% |
| Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл. | 3,1 | 7,1 | > 2,3 раза |
| | 1.02.17 | 1.02.18 | |
| Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл. | 390,6 | 447,7 | 14,6% |
| | 1.01.17 | 1.01.18 | |
| Объем внешнего долга, млрд долл. | 514,1 | 529,1 | 2,9% |

Отметим, что, по предварительным данным Банка России, счет текущих операций в январе 2018 года укрепился до 12,8 млрд долл. Рост произошел преимущественно под воздействием увеличения положительного сальдо внешней торговли товарами на фоне улучшения цен на основные товары российского экспорта при умеренном наращивании импорта. Что касается чистого вывоза частного капитала, то его рост был связан в основном с увеличением иностранных активов банков и прочих секторов.

Выводы:

- **ВВП в январе 2018 года вырос на 2%;**
- **Промышленное производство в январе 2018 года выросло на 2,9% в годовом выражении после падения на 1,5% месяцем ранее;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в 2017 году составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 11,3 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний увеличилась на 0,3 п.п. до 26,3%;**
- **Банковский сектор за первый месяц 2018 года заработал сальдированную прибыль в объеме 71 млрд руб. (в том числе прибыль Сбербанка составила 65,3 млрд руб.) по сравнению со 114 млрд руб. за аналогичный период прошлого года;**
- **Потребительские цены в феврале 2018 года увеличились на 0,2%, при этом в годовом выражении на начало марта инфляция составила 2,2%;**
- **Среднее значение курса доллара США в феврале увеличилось до 56,7 руб. по сравнению с 56,5 руб. в январе, при этом на фоне роста цен на нефть и положительного рейтингового действия со стороны международного агентства «Standard & Poor's», к концу месяца курс укрепился до 55,7 руб. за доллар;**
- **Товарный экспорт по итогам 2017 г. вырос по сравнению с предыдущим годом на 25,3% до 353 млрд долл., при этом товарный импорт за этот же период вырос на 24,2% до 238 млрд долл.);**
- **По предварительным данным положительное сальдо счета текущих операций по итогам января 2018 года составило 12,8 млрд долл. (+60%), при этом чистый отток частного капитала за этот же период составил 7,1 млрд долл. (вырос в 2,3 раза).**

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_fevral/

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 сельскохозяйственного назначения, под сельскохозяйственное производство.

8.2.2 Анализ рынка земельных участков Московской области на конец 2017 года

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.



Рисунок 1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям

Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте

Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

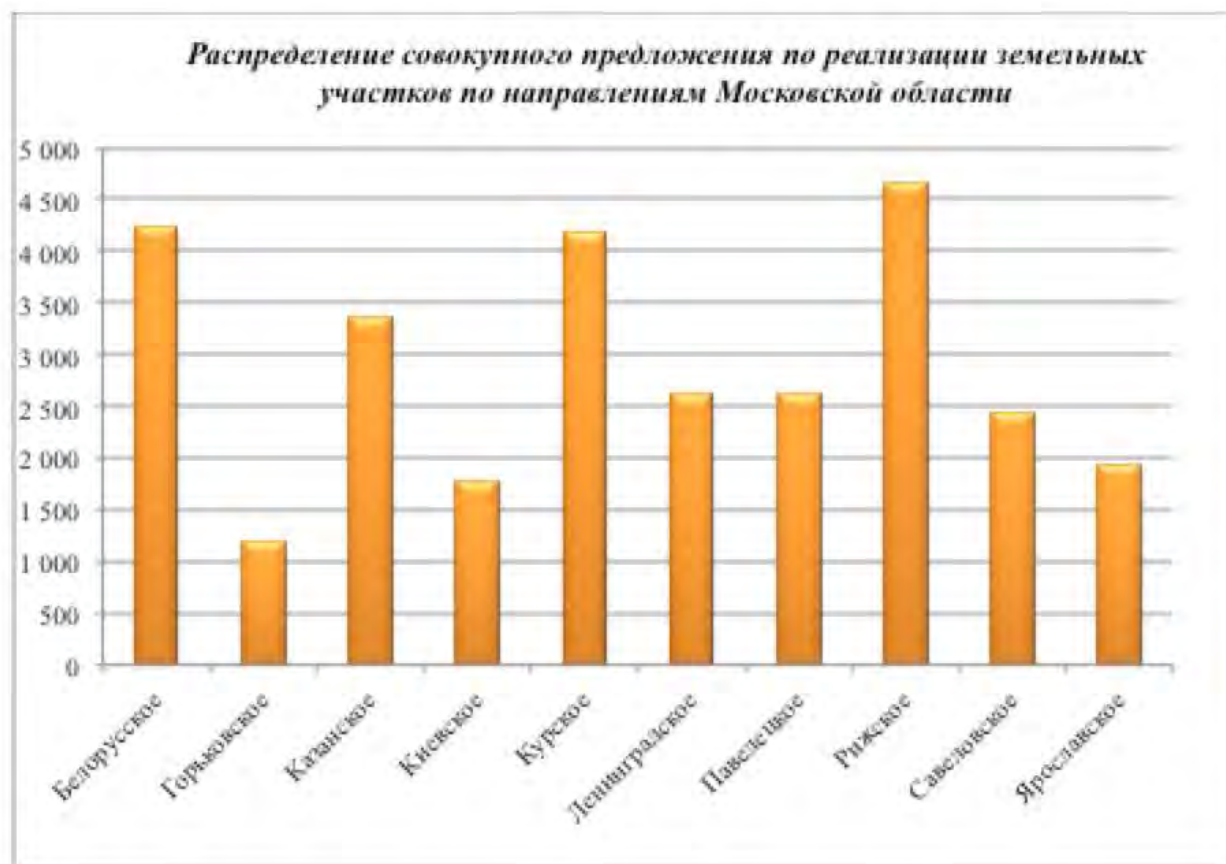


Рисунок 2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области

С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

| № п/п | Направление | Средняя стоимость руб./сот. С/Х | | | Средняя стоимость руб./сот. ИЖС | | | Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения | | |
|-------|------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------|--|---------------------------|------------------|
| | | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1 | Белорусское | 881 284 | 316 464 | 68 126 | 1 395 943 | 681 544 | 144 050 | 1 493 083 | 645 302 | 110 634 |
| 2 | Горьковское | 523 795 | 114 525 | 75 837 | 564 145 | 183 324 | 81 942 | 868 761 | 249 203 | 109 851 |
| 3 | Казанское | 409 694 | 139 094 | 48 155 | 405 447 | 119 845 | 55 916 | 505 896 | 143 638 | 108 098 |
| 4 | Киевское | 614 083 | 227 257 | 67 277 | 701 132 | 324 913 | 114 982 | 958 265 | 315 025 | 185 392 |
| 5 | Курское | 468 196 | 477 560 | 64 242 | 554 820 | 168 535 | 22 474 | 735 077 | 230 952 | 83 403 |
| 6 | Ленинградское | 478 385 | 137 717 | 56 723 | 620 311 | 149 017 | 75 193 | 462 385 | 219 942 | 104 960 |
| 7 | Павелецкое | 383 447 | 147 208 | 64 374 | 355 801 | 115 875 | 47 910 | 413 756 | 165 614 | 67 584 |
| 8 | Рижское | 772 892 | 425 888 | 99 662 | 1 162 335 | 441 649 | 82 986 | 910 316 | 328 139 | 67 127 |
| 9 | Савеловское | 445 261 | 148 427 | 44 362 | 686 260 | 209 772 | 68 741 | 589 896 | 165 149 | 99 203 |
| 10 | Ярославское | 484 812 | 189 384 | 60 873 | 507 429 | 197 830 | 79 934 | 642 289 | 190 038 | 56 846 |

Таблица 1. Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Как видно из Таблицы 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а также удаленности от МКАД.

| № п/п | Направление | Диапазон | Диапазон руб./сот. С/Х | | | Диапазон руб./сот. ИЖС | | | Диапазон руб./сот. Пром. назначения | | |
|-------|---------------|----------|------------------------|---------------------------|------------------|------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------|------------------|
| | | | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД | до 15 км от МКАД | от 15 км до 50 км от МКАД | от 50 км от МКАД |
| 1 | Белорусское | min | 118 750 | 21 053 | 1 500 | 258 333 | 70 000 | 14 286 | 13 500 | 7 647 | 22 267 |
| | | max | 4 095 000 | 900 000 | 310 000 | 7 199 277 | 3 900 000 | 2 631 579 | 4 095 000 | 2 500 000 | 290 000 |
| 2 | Горьковское | min | 100 000 | 3 870 | 3 000 | 100 000 | 47 417 | 22 222 | 23 579 | 52 632 | 51 653 |
| | | max | 2 100 000 | 400 000 | 300 000 | 1 000 000 | 811 111 | 270 000 | 2 906 977 | 825 688 | 225 000 |
| 3 | Казанское | min | 62 500 | 2 200 | 1 757 | 79 167 | 18 000 | 5 594 | 131 579 | 10 891 | 20 455 |
| | | max | 882 353 | 550 000 | 150 302 | 1 431 718 | 538 922 | 192 231 | 2 180 000 | 500 000 | 330 000 |
| 4 | Киевское | min | 233 333 | 2 606 | 3 333 | 127 273 | 100 000 | 15 773 | 350 000 | 65 306 | 160 000 |
| | | max | 1 666 667 | 836 364 | 233 333 | 2 404 762 | 1 065 000 | 783 333 | 1 794 872 | 780 000 | 288 889 |
| 5 | Курское | min | 133 333 | 18 438 | 6 272 | 105 333 | 7 917 | 7 000 | 13 965 | 18 784 | 2 400 |
| | | max | 1 227 273 | 750 000 | 180 000 | 2 609 100 | 750 000 | 77 193 | 1 851 852 | 708 333 | 184 906 |
| 6 | Ленинградское | min | 111 940 | 12 414 | 1 875 | 10 000 | 25 993 | 13 000 | 25 463 | 11 000 | 4 987 |
| | | max | 1 598 875 | 642 714 | 307 167 | 4 000 000 | 583 333 | 313 043 | 1 300 000 | 1 080 000 | 357 143 |
| 7 | Павелецкое | min | 74 333 | 4 000 | 4 471 | 118 750 | 9 500 | 8 750 | 110 000 | 21 127 | 8 140 |
| | | max | 875 000 | 530 000 | 430 000 | 800 000 | 750 000 | 150 000 | 1 367 521 | 1 193 333 | 100 000 |
| 8 | Рижское | min | 162 500 | 21 053 | 2 692 | 277 778 | 5 098 | 7 000 | 165 217 | 30 303 | 17 678 |
| | | max | 3 217 500 | 2 250 000 | 530 000 | 17 896 920 | 3 877 666 | 594 184 | 2 457 000 | 1 307 420 | 142 857 |
| 9 | Савеловское | min | 121 429 | 1 538 | 1 100 | 164 286 | 28 333 | 20 000 | 380 000 | 61 798 | 25 926 |
| | | max | 973 631 | 1 628 571 | 190 000 | 3 333 333 | 1 404 000 | 222 222 | 1 449 275 | 694 981 | 200 000 |
| 10 | Ярославское | min | 37 500 | 6 667 | 1 935 | 40 000 | 13 000 | 2 450 | 92 357 | 62 500 | 30 000 |
| | | max | 3 030 303 | 1 500 000 | 1 000 000 | 2 454 545 | 835 714 | 416 667 | 2 063 600 | 906 250 | 90 000 |

Таблица 2. Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Источник: <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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 8-1 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* | www.avito.ru | www.avito.ru | www.avito.ru | www.avito.ru | www.avito.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. | Май 2018 | Май 2018 | Май 2018 | Май 2018 | Май 2018 |
| 5 | Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| 6 | Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| 7 | Местоположение | Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня | Московская область, Руза, МО, Рузский р- он, д. Федчино | Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня | Московская область, Истра городской округ, Якунино деревня | Московская область, Истра городской округ, Ядромино деревня |
| 8 | Площадь, кв.м. | 248 300,00 | 25 000,00 | 51 400,00 | 908 200,00 | 44 000,00 |
| | Стоимость, руб. | 37 254 000,00 | 4 990 000,00 | 7 710 000,00 | 136 230 000,00 | 6 000 000,00 |
| 9 | Стоимость, руб./кв.м. | 150,04 | 199,60 | 150,00 | 150,00 | 136,36 |
| 10 | Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
| 11 | Разрешенное использование земельного участка | с/х производство | ведение сельского хозяйства | с/х производство | с/х производство | с/х производство |
| 12 | Наличие коммуникаций | коммуникации по границе участка | коммуникации по границе | коммуникации по границе | коммуникации по границе | коммуникации по границе |
| 13 | Ссылка на источник | https://www.cian.ru/sale/commercial/159076838/ | https://www.avito.ru/ruza/a/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_snt_dnp_768343354 | https://www.cian.ru/sale/commercial/159076597/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/159077060/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/176987979/ |

Согласно п. 22б ФСО№7 «при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;».

Так как на рынке по продаже объектов недвижимости из сегмента рынка объектов оценки представлено большое количество предложений схожих с объектами оценки. Оценщик ведет расчет и принимает в качестве аналогов все изложенные выше предложения.

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

В целом, разброс стоимостей связан с: местоположением, удаленностью от центра, транспортная инфраструктура (удаленность от остановок городского транспорта, аэропорта, федеральной трассы) и другими факторами.

8.2.7 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 136,00 – 200,00 руб./ кв. м

Среднее арифметическое значение 157,20 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 | 50:08:02070276:41 | 283 867,00 | Земли с/х назначения | для с/х производства | для с/х производства |
| | Итого: | 283 867,00 | | | |

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 СПРАВЕДЛИВОЙ 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.

Аналоги для земельных участков:

| №, п.п. | Наименование | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|---------|--|---|---|---|---|---|
| 1 | Источник информации* | www.avito.ru | www.avito.ru | www.avito.ru | www.avito.ru | www.avito.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. | Май 2018 | Май 2018 | Май 2018 | Май 2018 | Май 2018 |
| 5 | Передаваемые права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| 6 | Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| 7 | Местоположение | Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня | Московская область, Руза, МО, Рузский р- он, д. Федчино | Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня | Московская область, Истра городской округ, Якунино деревня | Московская область, Истра городской округ, Ядромино деревня |
| 8 | Площадь, кв.м. | 248 300,00 | 25 000,00 | 51 400,00 | 908 200,00 | 44 000,00 |
| | Стоимость, руб. | 37 254 000,00 | 4 990 000,00 | 7 710 000,00 | 136 230 000,00 | 6 000 000,00 |
| 9 | Стоимость, руб./кв.м. | 150,04 | 199,60 | 150,00 | 150,00 | 136,36 |
| 10 | Категория земель | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли сельскохозяйственного назначения |
| 11 | Разрешенное использование земельного участка | с/х производство | ведение сельского хозяйства | с/х производство | с/х производство | с/х производство |
| 12 | Наличие коммуникаций | коммуникации по границе участка | коммуникации по границе | коммуникации по границе | коммуникации по границе | коммуникации по границе |
| 13 | Ссылка на источник | https://www.cian.ru/sale/commercial/159076838/ | https://www.avito.ru/ruz/a/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_snt_dnp_768343354 | https://www.cian.ru/sale/commercial/159076597/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/159077060/ | https://www.cian.ru/sale/suburban/176987979/ |

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-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения» земельные участки с/х назначения делятся на:

Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения

Таблица 2

| № | Виды сельскохозяйственных угодий | Подгруппы |
|---|---|--------------------------------------|
| 1 | Пашня | Богарная |
| | | Орошаемая |
| | | Осушаемая |
| 2 | Кормовые угодья | Сенокосы |
| | | Пастбища |
| 3 | Земельные участки под многолетними насаждениями | Земельные участки под садами |
| | | Земельные участки под виноградниками |
| | | Земельные участки под ягодниками |
| 4 | Залежь | Не используется 1-3 года |
| | | Не используется 3-7 лет |
| | | Целина |

По данным предоставленным Заказчиком, а так же консультаций с Заказчиком, Оценщик принимает вид с/х угодий как – «Кормовые угодья», а именно сенокосы и пастбища.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения». (Стр. 139, табл. 58).

Величина корректировки была принята на уровне минус 14,4% для земельных участков категории "Кормовые угодья".

Рисунок 11-1 Корректировка на уторгование

Значения скидки на торг, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 58

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|--|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Земельные участки под пашню | 12,6% | 11,3% | 14,0% |
| 2. Земельные участки под кормовые угодья | 14,4% | 12,8% | 16,0% |
| 3. Земельные участки под | 13,0% | 11,7% | 14,4% |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения», табл.58.

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 непосредственной близости 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.

Корректировку на площадь Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки с/х назначения», под редакцией Лейфера Л.А. (Стр. 104, табл. 36)

1 аолица 36

| Земельные участки под кормовые угодья | | | | |
|---------------------------------------|-------|--------|-------|------|
| Площадь, га | | аналог | | |
| | | <10 | 10-30 | ≥30 |
| объект оценки | <10 | 1,00 | 1,11 | 1,21 |
| | 10-30 | 0,90 | 1,00 | 1,09 |
| | ≥30 | 0,83 | 0,92 | 1,00 |

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения», табл.36.

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 необходимость.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет 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

| № | Критерии сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 |
|---|---|--|---|---|---|--|---|
| 1 | Адрес местонахождения | Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское | Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня | Московская область, Руза, МО, Рузский район, д. Федчино | Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня | Московская область, Истра городской округ, Якунино деревня | Московская область, Истра городской округ, Ядромино деревня |
| 2 | Цена предложения по объявлению, руб. без НДС | | 37 254 000 | 4 990 000 | 7 710 000 | 136 230 000 | 6 000 000 |
| 3 | Площадь объекта, кв.м | 283 867,00 | 248 300,00 | 25 000,00 | 51 400,00 | 908 200,00 | 44 000,00 |
| | Цена предложения по объявлению, руб./кв.м без НДС | | 150,04 | 199,60 | 150,00 | 150,00 | 136,36 |
| 5 | Среднее значение, руб./кв.м | | 157,20 | | | | |
| | Коэффициент вариации | | 15,54% | | | | |
| 6 | Имущественные права | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| | Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Корректировка ед. цены | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Скорректированная ед. цена | | 150,04 | 199,60 | 150,00 | 150,00 | 136,36 |
| 7 | Условия сделки (корректировка на торг) | цена сделки | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| | Корректировка | | -14,40% | -14,40% | -14,40% | -14,40% | -14,40% |
| | Корректировка ед. цены | | -21,61 | -28,74 | -21,60 | -21,60 | -19,64 |
| | Скорректированная ед. цена | | 128,43 | 170,86 | 128,40 | 128,40 | 116,72 |
| 8 | Условия финансирования (условия сделки) | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные | типичные, рыночные |

| | | | | | | | |
|-----------|---|--|---|---|---|--|---|
| | Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Корректировка ед. цены | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Скорректированная ед. цена | | 128,43 | 170,86 | 128,40 | 128,40 | 116,72 |
| 9 | Динамика сделок (корректировка на дату оценки) | на дату оценки | на дату оценки | на дату оценки | на дату оценки | на дату оценки | на дату оценки |
| | Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Корректировка ед. цены | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Скорректированная ед. цена | | 128,43 | 170,86 | 128,40 | 128,40 | 116,72 |
| 10 | Местоположение | Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское | Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня | Московская область, Руза, МО, Рузский район, д. Федчино | Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня | Московская область, Истра городской округ, Якунино деревня | Московская область, Истра городской округ, Ядромино деревня |
| | Корректировка | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| | Корректировка ед. цены | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Скорректированная ед. цена | | 128,40 | 170,90 | 128,40 | 128,40 | 116,70 |
| 12 | Площадь, кв.м | 283 867,00 | 248 300,0 | 25 000,0 | 51 400,0 | 908 200,0 | 44 000,0 |
| | Корректировка | | 0,00% | -10,00% | -10,00% | 9,00% | -10,00% |
| | Корректировка ед. цены | | 0,00 | -17,09 | -12,84 | 11,56 | -11,67 |
| | Скорректированная ед. цена | | 128,40 | 153,81 | 115,56 | 139,96 | 105,03 |
| | Среднее значение, руб./кв.м | | 128,55 | | | | |
| 14 | Коэффициент вариации | | 15,01% | | | | |
| 15 | Число внесенных корректировок | 9,00 | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| 16 | Абсолютная величина внесенных корректировок | | -21,6 | -45,8 | -34,4 | -10,0 | -31,3 |

| | | | | | | | |
|----|--|--------|---------|---------|---------|--------|---------|
| 17 | Относительная величина внесенных корректировок | | -14,40% | -22,95% | -22,93% | -6,67% | -22,95% |
| | | 1,00 | 0,111 | 0,222 | 0,222 | 0,222 | 0,222 |
| | | 27,03 | 9,009 | 4,505 | 4,505 | 4,505 | 4,505 |
| 18 | Удельный вес | 1,00 | 0,333 | 0,167 | 0,167 | 0,167 | 0,167 |
| 19 | Удельная стоимость | | 42,76 | 25,69 | 19,30 | 23,37 | 17,54 |
| 20 | Скорректированная стоимость 1 кв.м. площади (Без НДС), руб./кв.м | 128,66 | | | | | |

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 стоимость по сравн. подходу, руб. |
|-------|-------------------|-------------------|---|--|
| 1 | 50:08:02070276:41 | 283 867,00 | 128,6600 | 36 522 328,22 |
| | Итого: | 283 867,00 | | 36 522 328,22 |

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 стоимость, руб. |
|---|-----------------------------------|-------------------|-------------------------|---|---|---------------------------------|
| 1 | 50:08:02070276:41 | 283 867,00 | Земли с/х назначения | для с/х производства | Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское | 36 522 328,22 |
| | Итого: | 283 867,00 | | | | 36 522 328,22 |

Источник информации: расчет Оценщика

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для определения справедливой 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 стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб. округленно |
|---|---|---------------------------|-----------------------------|--|---|
| 1 | Земельный участок | 50:08:02070276:41 | 283 867,00 | 36 522 328,22 | 36 522 000,00 |
| | <i>Интегральный показатель веса по соответствующему подходу</i> | | | <i>1</i> | |
| | Итого: | | 283 867,00 | | 36 522 000,00 |

Источник информации: расчет Оценщика

Таким образом, итоговая согласованная справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки 01 июня 2018 года составляет округленно:

36 522 000,00 (Тридцать шесть миллионов пятьсот двадцать две тысячи рублей 00 копеек) руб. (НДС не облагается).

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором №500-88-0813 от 13.08.2013 г. и Заданием на оценку №20180528 от 29 мая 2018 г., заключенным между ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» (Заказчик) и ООО «Сюрвей.ру» (Исполнитель), Оценщик Исполнителя провел оценку справедливой стоимости объектов оценки – недвижимого имущества (Земельный участок общей площадью 283 867,00 кв.м.).

Оценка проведена по состоянию на 01 июня 2018 года и представлена в Отчете об оценке №500-88-20180528 от 01 июня 2018 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 стоимость объектов оценки по состоянию на дату проведения оценки 01 июня 2018 года составляет (НДС не облагается) округленно:

36 522 000,00 (Тридцать шесть миллионов пятьсот двадцать две тысячи рублей 00 копеек) руб. (НДС не облагается).

в том числе:

| № | Объект права земельный участок | Площадь (кв. м.) | Справедливая стоимость, руб. округленно |
|---|--------------------------------|------------------|---|
| 1 | 50:08:02070276:41 | 283 867,00 | 36 522 000,00 |
| | Итого: | | 36 522 000,00 |

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Сюрвей.ру»


Миронов Ал.А./
Миронов Ан.А./

14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ.

14.1 Перечень методической литературы

- Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера
- Сборник рыночных корректировок «СРК-2018» под редакцией Е.Е. Яскевича
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга «СРД №21, 2017» 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).
- Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (<http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/201741101>).

15 ДОКУМЕНТАЦИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи:

"18" сентября 2012 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка от 07.08.2012

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "АгроОснова КУРСАКОВО",
ИНН: 5017040265, ОГРН: 1025001813880, дата гос.регистрации: 31.05.2000, наименование
регистрающего органа: г. Истра Московской области; адрес (место нахождения) постоянно
действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, Истринский район,
Ядроминский с.о., пос.Курсаково, ул.Железнодорожная, д.7

Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая
площадь 283 867 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Истринский
район, с/пос. Ядроминское

Кадастровый (или условный) номер: 50:08:02070276:41

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
сентября 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-08/093/2012-448

Регистратор

Башкина М.




(подпись)

50-АДН 388286

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.05.2018 г., поступившего на рассмотрение 31.05.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

| | | | |
|----------------------------|---------|-------------------|-----------------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела | Л: | Всего листов выписки: _____ |
| 31.05.2018 № | | 99/2018/105380045 | |
| Кадастровый номер: | | 50:08:0070276:41 | |

| | |
|--|--|
| Номер кадастрового квартала: | 50:08:0070276 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 29.11.2011 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское |
| Площадь: | 283867 +/- 372кв. м |
| Кадастровая стоимость, руб.: | 2781896.6 |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 50:08:0070276:45 |
| Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости: | 50:08:0000000:170 |
| Кадастровые номера образованных объектов недвижимости: | данные отсутствуют |
| Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса: | |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | |
|--|--|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ |
| Всего листов выписки: _____ | |
| 31.05.2018 № 99/2018/105380045 | |
| Кадастровый номер: 50:08:0070276:41 | |
| Категория земель: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Виды разрешенного использования: | Для сельскохозяйственного производства |
| Сведения о кадастровом инженере: | Иванов Александр Сергеевич №50-11-405 от 03.02.2011, ООО "РОСС-ОЦЕНКА" |
| Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков: | данные отсутствуют |
| Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: | данные отсутствуют |
| Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории: | данные отсутствуют |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись инициалы, фамилия |
| М.П. | |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

| | |
|--|---|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u> | Всего листов раздела <u>1</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____ |
| 31.05.2018 № 99/2018/105380045 | |
| Кадастровый номер: 50:08:0070276:41 | |
| Условный номер земельного участка: | данные отсутствуют |
| Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена: | данные отсутствуют |
| Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. |
| Получатель выписки: | Филагов Владимир Дмитриевич |
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |
| | М.П. |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах


| | |
|---|---|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u> | Всего листов раздела <u>2</u> : _____ Всего листов выписки: _____ |
| 31.05.2018 № 99/2018/105380045 | |
| Кадастровый номер: 50:08:0070276:41 | |
| 1. Правообладатель (правообладатели): | Общество с ограниченной ответственностью "Первомайское - 54", 1.1. ИНН: 5017071513 |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 2.1. Собственность, № 50:08:0070276:41-50/008/2017-2 от 03.05.2017 |
| 3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | не зарегистрировано |
| 4. Договоры участия в долевом строительстве: | не зарегистрировано |
| 5. Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 6. Сведения о возращении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | |
| 9. Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | данные отсутствуют |
| 10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| 11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения: | |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись |
| | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | |
|--|---------------------------------------|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № <u>3</u> Раздела <u>3</u> | Всего листов раздела <u>3</u> : _____ |
| Всего листов выписки: _____ | |
| 31.05.2018 № 99/2018/105380045 | |
| Кадастровый номер: 50:08:0070276:41 | |

| | |
|--|-----------------------|
| План (чертеж, схема) земельного участка | |
|  | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: |

| | | |
|-------------------------------|---------|-------------------|
| Государственный регистратор | | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | подпись | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | | |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| Земельный участок | | | |
| (вид объекта недвижимости) | | | |
| Лист № | Раздела 3.2 | Всего листов раздела 3.2 : | Всего листов выписки: |
| 31.05.2018 | № 99/2018/105380045 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:08:0070276:41 | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-50, зона I | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 496957.84 | 1320840.06 | 626001000000 | 0.2 |
| 2 | 496932.44 | 1320807.98 | 626001000000 | 0.2 |
| 3 | 496888.45 | 1320759.99 | 626001000000 | 0.2 |
| 4 | 496830.46 | 1320728 | 626001000000 | 0.2 |
| 5 | 496780.47 | 1320668.01 | 626001000000 | 0.2 |
| 6 | 496744.48 | 1320642.02 | 626001000000 | 0.2 |
| 7 | 496671.31 | 1320626.83 | 626001000000 | 0.2 |
| 8 | 496670.84 | 1320628.91 | 626001000000 | 0.2 |
| 9 | 496632.22 | 1320620.34 | 626001000000 | 0.2 |
| 10 | 496585.63 | 1320601 | 626001000000 | 0.2 |
| 11 | 496577.55 | 1320602.97 | 626001000000 | 0.2 |
| 12 | 496573.48 | 1320608.54 | 626001000000 | 0.2 |
| 13 | 496538.21 | 1320582.04 | 626001000000 | 0.2 |
| 14 | 496410.08 | 1320483.42 | 626001000000 | 0.2 |
| 15 | 496195.43 | 1320714 | 626001000000 | 0.2 |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | подпись |
| | М.П. |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | | |
|--|--------------------|---|
| Земельный участок | | |
| (вид объекта недвижимости) | | |
| Лист № <u>3.2</u> | Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____ |
| Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____ | | Всего листов выписки: _____ |
| Кадастровый номер: <u>50:08:0070276:41</u> | | |

| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-50, зона I | | | | |
| Зона № _____ | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 16 | 496302.7 | 1320786.81 | 626001000000 | 0.2 |
| 17 | 496295.85 | 1320801.78 | 626001000000 | 0.2 |
| 18 | 496224.58 | 1320786.09 | 626001000000 | 0.2 |
| 19 | 496204.39 | 1320811.35 | 626001000000 | 0.2 |
| 20 | 496303.26 | 1320926.17 | 626001000000 | 0.2 |
| 21 | 496355.36 | 1321000.57 | 626001000000 | 0.2 |
| 22 | 496376.39 | 1321022.6 | 626001000000 | 0.2 |
| 23 | 496365.3 | 1321057.97 | 626001000000 | 0.2 |
| 24 | 496290.87 | 1321053.7 | 626001000000 | 0.2 |
| 25 | 496280.76 | 1321088.04 | 626001000000 | 0.2 |
| 26 | 496199.64 | 1321174.19 | 626001000000 | 0.2 |
| 27 | 496126.42 | 1321282.25 | 626001000000 | 0.2 |
| 28 | 496159.29 | 1321341.56 | 626001000000 | 0.2 |
| 29 | 496298.11 | 1321246.23 | 626001000000 | 0.2 |
| 30 | 496430.21 | 1321123.9 | 626001000000 | 0.2 |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | подпись |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

| | |
|--|---|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № <u>3.2</u> Раздела <u>3.2</u> | Всего листов раздела <u>3.2</u> : _____ |
| Всего листов выписки: _____ | |
| 31.05.2018 № 99/2018/105380045 | |
| Кадастровый номер: 50:08:0070276:41 | |

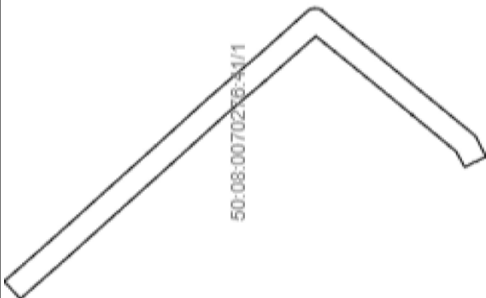
| Сведения о характерных точках границы земельного участка | | | | |
|--|------------|------------|-----------------------------------|---|
| Система координат: МСК-50, зона I | | | | |
| Зона № _____ | | | | |
| Номер точки | Координаты | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 31 | 496414.69 | 1320920.79 | 626001000000 | 0.2 |
| 32 | 496508.26 | 1320918.53 | 626001000000 | 0.2 |
| 33 | 496553.38 | 1320993.47 | 626001000000 | 0.2 |
| 34 | 496716.32 | 1321086.45 | 626001000000 | 0.2 |
| 35 | 496777.07 | 1320988.16 | 626001000000 | 0.2 |
| 36 | 496843.71 | 1320914.38 | 626001000000 | 0.2 |
| 37 | 496934.93 | 1320848.54 | 626001000000 | 0.2 |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

подпись
М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | |
|--|---------------------------------------|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № <u>4</u> Раздела <u>4</u> | Всего листов раздела <u>4</u> : _____ |
| Всего листов выписки: _____ | |
| 31.05.2018 № 99/2018/105380045 | |
| Кадастровый номер: 50:08:0070276:41 | |

| | |
|---|--|
| План (чертеж, схема) части земельного участка | Учетный номер части: 50:08:0070276:41/1 |
|  | |
| Масштаб 1: данные отсутствуют | Условные обозначения: |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------------------------|
| Земельный участок | | |
| (вид объекта недвижимости) | | |
| Лист № <u>4.1</u> Раздела <u>4.1</u> | Всего листов раздела <u>4.1</u> : _____ | Всего листов выписки: _____ |
| 31.05.2018 № 99/2018/105380045 | | |
| Кадастровый номер: | | 50:08:0070276:41 |

| Учетный номер части | Площадь (м ²) | Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости |
|---------------------|---------------------------|--|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 11272 | Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.08.2.72, Постановление Правительства Российской Федерации "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства" № 736 от 26.08.2013 |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| Земельный участок | | | | |
|---|--------------------|--|-----------------------------------|--|
| (вид объекта недвижимости) | | | | |
| Лист № | Раздела 4.2 | Всего листов раздела 4.2 : ____ | Всего разделов: ____ | Всего листов выписки: ____ |
| 31.05.2018 № 99/2018/105380045 | | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:08:0070276:41 | | |
| Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка | | | | |
| Учетный номер части: 1 | | | | |
| Система координат: МСК-50, зона 1 | | | | |
| Зона № | | | | |
| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 38 | 496910.57 | 1320784.12 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 39 | 496896.51 | 1320768.78 | данные отсутствуют | данные отсутствуют |
| 40 | 496858.84 | 1320801.91 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 41 | 496810.53 | 1320845.42 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 42 | 496765.75 | 1320885.67 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 43 | 496719.78 | 1320927.45 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 44 | 496682.6 | 1320959.64 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 45 | 496638.98 | 1320998.16 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 46 | 496602.87 | 1320968.97 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 47 | 496555.62 | 1320930.04 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 48 | 496516.45 | 1320897.43 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 49 | 496508.92 | 1320883.77 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 50 | 496500.17 | 1320888.6 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 51 | 496499.37 | 1320888.5 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 52 | 496490.46 | 1320893.03 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 53 | 496498.76 | 1320909.35 | данные отсутствуют | 0.2 |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |
| | подпись |

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

| | |
|--|---|
| Земельный участок | |
| (вид объекта недвижимости) | |
| Лист № <u>4.2</u> Раздела <u>4.2</u> | Всего листов раздела <u>4.2</u> : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____ |
| 31.05.2018 № 99/2018/105380045 | |
| Кадастровый номер: 50:08:0070276:41 | |

| Номер точки | Координаты, м | | Описание закрепления на местности | Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м |
|-------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|
| | X | Y | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 54 | 496500.05 | 1320911.31 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 55 | 496501.8 | 1320912.9 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 56 | 496542.39 | 1320946.09 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 57 | 496589.76 | 1320985.11 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 58 | 496633.72 | 1321020.59 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 59 | 496636.51 | 1321022.01 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 60 | 496639.6 | 1321022.5 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 61 | 496642.69 | 1321022.01 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 62 | 496645.52 | 1321020.61 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 63 | 496696.35 | 1320975.25 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 64 | 496733.59 | 1320943.01 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 65 | 496779.71 | 1320901.08 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 66 | 496824.45 | 1320860.88 | данные отсутствуют | 0.2 |
| 67 | 496872.71 | 1320817.4 | данные отсутствуют | 0.2 |

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Государственный регистратор | ФГИС ЕГРН |
| полное наименование должности | инициалы, фамилия |

М.П.

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
09.07.2012 № МО-12/ЗВ-477058

В.1

| | | | | | | | | |
|-----------------------|--|--|--|--|---|---------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Кадастровый номер | 50:08:0070276:41 | 2 | Лист № 1 | 3 | Всего листов: 2 | | |
| Общие сведения | | | | | | | | |
| 4 | Предыдущие номера: | 50:08:0000000:170 | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 29.11.2011 | | | | | |
| 5 | — | | | | | | | |
| 7 | Местоположение: | Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское | | | | | | |
| 8 | Категория земель: | — | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли запаса | Категория не установлена |
| 8.2 | весь | — | | | | | | |
| 9 | Разрешенное использование: | Для сельскохозяйственного производства | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование/характеристика деятельности: | — | | | | | | |
| 11 | Площадь: 283867 +/- 372 кв. м | 12 | Кадастровая стоимость (руб.): 884103.77 | 13 | Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 3.1145 | 14 | Система координат: МСК-50, зона 1 | |
| 15 | Сведения о правах: | — | | | | | | |
| 16 | Особые отметки: | — | | | | | | |
| 17 | — | | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки | 18.1 | Номера образованных участков: 50:08:0070102:112, 50:08:0070104:97, 50:08:0070109:127, 50:08:0070276:41, 50:08:0080206:175, 50:08:0080206:176, 50:08:0080206:177, 50:08:0080214:493, 50:08:0080214:494, 50:08:0080214:495, 50:08:0080314:29, 50:08:0080327:100, 50:08:0080328:59, 50:08:0090314:104, 50:08:0090314:105, 50:08:0090321:111, 50:08:0090325:87, 50:08:0090344:67 | | | | | |
| | | 18.2 | Номер участка, преобразованного в результате выдела: — | | | | | |
| | | 18.3 | Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 50:08:0000000:170 | | | | | |

Начальник Истринского отдела
(наименование должности)

С. В. Жучков
(инициалы, фамилия)



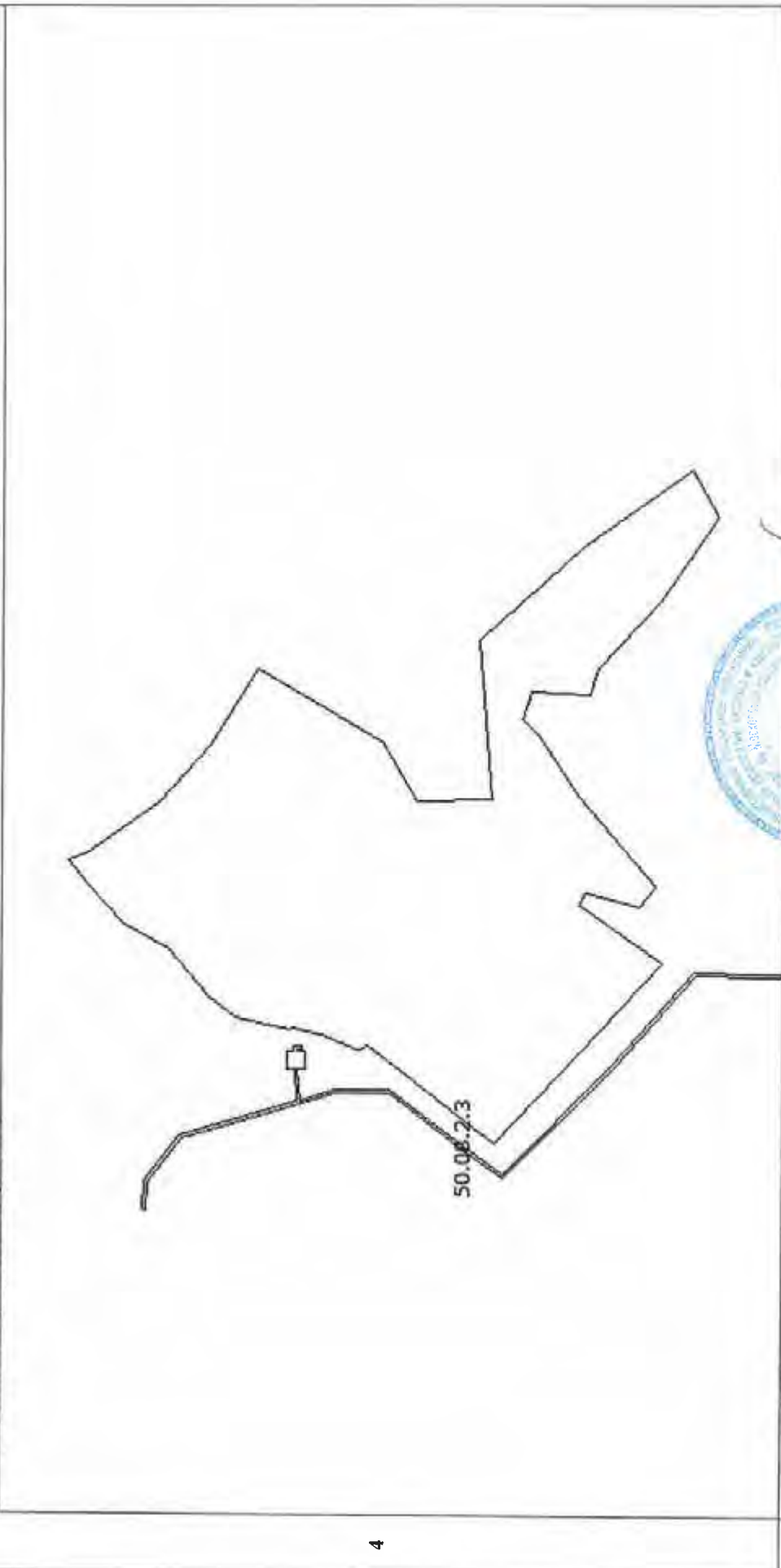
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

09.07.2012 № МО-12/ЗВ-477058

| | | | | | |
|---|---|---|-----------------|---|------------------------|
| 1 | Кадастровый номер <u>50:08:0070276:41</u> | 2 | Лист № <u>2</u> | 3 | Всего листов: <u>2</u> |
|---|---|---|-----------------|---|------------------------|

План (чертеж, схема) земельного участка



| | | |
|---|-----------------------|-------------------|
| 5 | Масштаб <u>1:8000</u> | Условные знаки: — |
|---|-----------------------|-------------------|



М.П. (подпись)

Начальник Истринского отдела
(наименование должности)

С. В. Жучков
(инициалы, фамилия)



ЦИАН

Аренда

Продажа

Новостройки

Коммерческая

Ипотека

ПИК ПИК



0

[+ Добавить объявление](#)

Квартиры во вторичке

Жилые комплексы

Коттеджные поселки

Участок, 4,4 га

Московская область, Истра городской округ, Ядромино деревня

Новорижское шоссе, 59 км от МКАД Волоколамское шоссе, 60 км от МКАД



Площадь Статус земли

4.4 га Фермерское хозяйство

Новорижское/Волоколамское шоссе 59 км от МКАД деревня Ядромино. Продается участок 4,4 ГА под крестьянско-фермерское хозяйство, расположенный на землях с/х назначения. Это рядом с деревнями Рубцово и Лужки. Расположен недалеко от шоссе и граничит с ЛЕСНЫМ массивом. Высокое живописное место. К участку ведет круглогодичный подъезд. В шаговой доступности остановка общественного транспорта и магазины первой необходимости. Электричество по границе участка. Цена 6 000 000 рублей

Узнайте больше

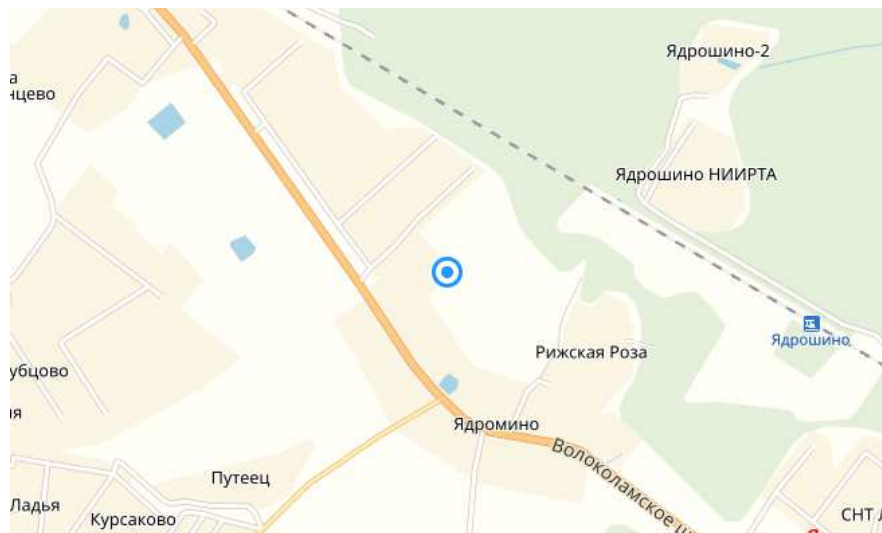
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

6 000 000 ₽

+7 963 785-73-37[Написать сообщение](#)

ID 290078



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

Общая информация

| | |
|-----------------|----------------------|
| Статус участка | Фермерское хозяйство |
| Площадь участка | 4,4 га |

[Экспорт](#) [Печать](#) [Пожаловаться](#)



Коммерческая земля, 90,82 га

Московская область, Истра городской округ, Якунино деревня

Волоколамское шоссе, 57 км от МКАД



Площадь

90,82 га

Категория

Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)

Расположение: Восточнее д. Якунино.

Кадастровый номер: 50:08:0070344:20

Расстояние от МКАД: 57 км.

Площадь: 90,82 Га

Ландшафт: расположен в низине.

Территория: примыкает к асфальтированной дороге (северная граница).

По границе ЗУ: деревня Якунино (западная граница), поля (западная и восточная границы), СНТ "Калинка" и "Лужок" (южная граница). По территории проходит ЛЭП и газопровод (в северной части ЗУ).

Цена продажи: 15 тыс. руб/сотка. Общая цена участка: 136 230 000 р.

Наша компания является собственником этого земельного участка, чтобы получить документацию и записаться на просмотр позвоните по номеру в объявлении.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

| | |
|------------|-------------------------|
| Цена | 136 230 000 Р |
| Ставка | 150 Р за м ² |
| Налог | УСН |
| Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)



136 230 000 Р

УСН

Альта Плюс

+7 499 380-83-32

[Написать сообщение](#)



Коммерческая земля, 5,14 га

Московская область, Истра городской округ, Дьяково деревня

Волоколамское шоссе, 56 км от МКАД



Площадь

5.14 га

Категория

Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)

Расположение: Южнее д. Дьяково.

Кадастровый номер: 50:08:007 03 37:20

Расстояние от МКАД: 56 км.

Площадь: 5,14 Га

Ландшафт: ровный, без уклонов.

Территория: примыкает к асфальтированной дороге (расположен на перекрестке).

По границе поля, хозяйственные постройки.

Цена продажи: 15 тыс. руб/сотка. Общая цена участка: 7 710 000 р.

Наша компания является собственником этого земельного участка, чтобы получить документацию и записаться на просмотр позвоните по номеру в объявлении.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

Цена 7 710 000 ₽

Ставка 150 ₽ за м²

Налог УСН

Тип сделки Свободная продажа

[Уточнить условия](#)



7 710 000 ₽

УСН

Альта Плюс

+7 499 380-83-32

[Написать сообщение](#)

Инвестпроект

Нет

Обременение

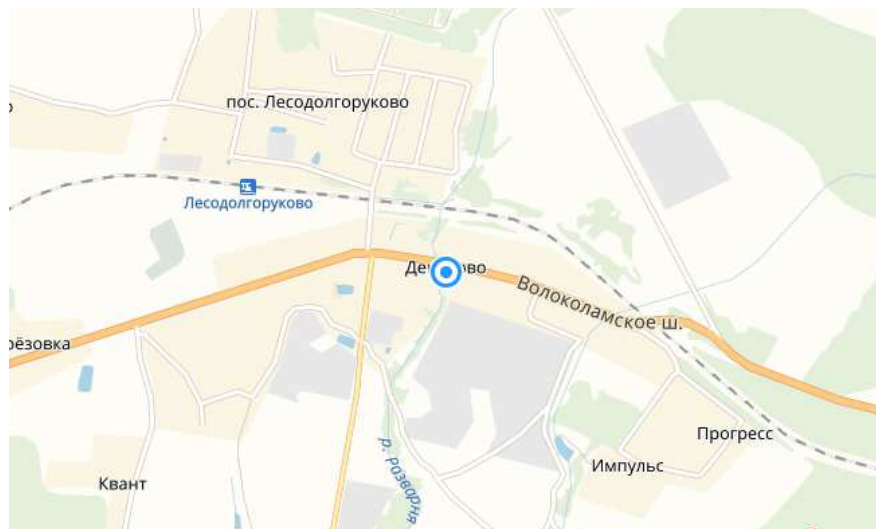
Нет

Технические характеристики

Подъездные пути

Асфальтированная дорога


Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня
Волоколамское шоссе, 56 км от МКАД



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

[↓ Экспорт](#)[🖨 Печать](#)[⚠ Пожаловаться](#)




ЗАГРУЗИТЕ НА Google Play
Загрузите в App Store
+7 _____
Выслать ссылку
16+

Объявления Магазины Для бизнеса Помощь

Мои объявления Владимир

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Руза Найти

Все объявления в Рузе / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

В каталог Следующее →

Участок 2.5 га (СНТ, ДНП)

№ 768343354, размещено 17 мая в 16:20 1584 (+4)

4 990 000 ₽

Возьми сейчас, плати потом

Добавить в избранное

Добавить заметку

8 906 039-54-97

Написать сообщение

Продавец

Частное лицо
На Avito с апреля 2011
Завершено 6 объявлений

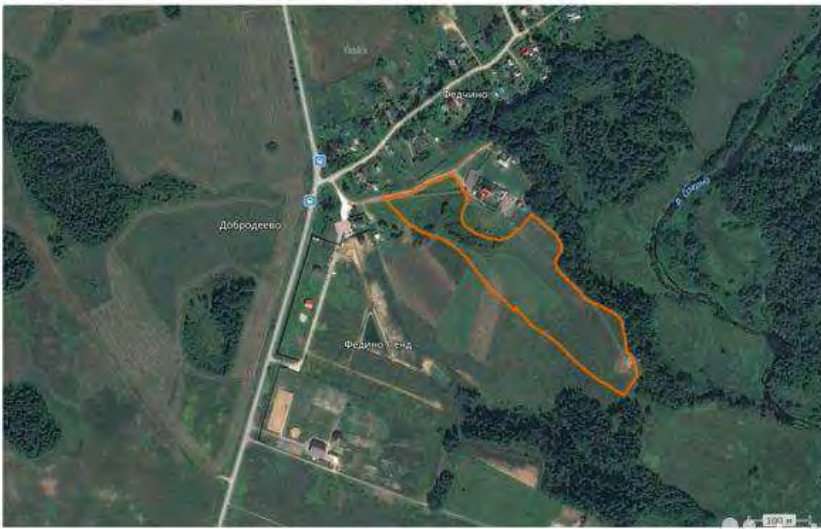


3 объявления пользователя

Адрес

Московская область, Руза, МО, Рузский р- он, д. Федчино

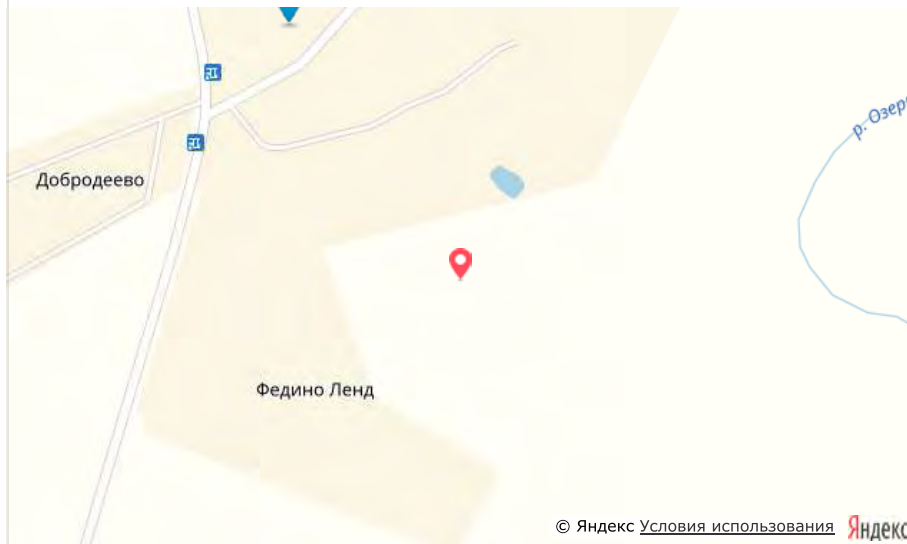
Яндекс



Расстояние до города: 15 км; Площадь: 250 сот.

Адрес: Московская область, Руза, МО, Рузский р- он, д. Федчино

Скрыть карту



© Яндекс Условия использования Яндекс

2.5 га (СНТ, ДНП) - купить, продать, сдать или снять в Московской области на Avito — Объявления на сайте Avito

участок (фермерская земля)возле деревни Федчино
ихое место в дали от трассы, где можно по настоящему

отдохнуть от городской суеты. Расположенные рядом река Озерна и на
небольшом расстоянии Озернинское водохранилище, позволят полностью
насладиться всеми прелестями загородной жизни. Подъезд к участку
возможно сделать весь год - есть собственная дорога. Возможно организовать
круглосуточную охрану. Электричество по границе, газ - ближайшая
перспектива. В деревне есть собственный магазин - продукты. Удобное
транспортное сообщение: до г. Рузы 14 км. От Москвы по Новорижскому
шоссе можно добраться за 1 час. Продажа срочная!!!! Возможен торг,
договоримся при осмотре!!!!



Пожаловаться

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Карьера](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Рузы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [Пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете [оферту](#). [Информация о cookies](#).

Коммерческая земля, 24,83 га

Московская область, Истра городской округ, Дьяково деревня

Волоколамское шоссе, 56 км от МКАД



Площадь

24.83 га

Категория

Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)

Расположение: Южнее д. Дьяково.

Кадастровый номер: 50:08:0070341:38

Расстояние от МКАД: 56 км.

Площадь: 24,836 Га

Ландшафт: ровный, без уклонов.

Территория: примыкает к асфальтированной дороге (расположен на перекрестке).

По границе поля, лес.

Цена продажи: 15 тыс. руб/сотка. Общая цена участка: 37 245 000 р.

Наша компания является собственником этого земельного участка, чтобы получить документацию и записаться на просмотр позвоните по номеру в объявлении.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

Условия сделки

| | |
|------------|-------------------------|
| Цена | 37 254 000 ₽ |
| Ставка | 150 ₽ за м ² |
| Налог | УСН |
| Тип сделки | Свободная продажа |

[Уточнить условия](#)



37 254 000 ₽

УСН

Альта Плюс

+7 499 380-83-32

[Написать сообщение](#)

Инвестпроект

Нет

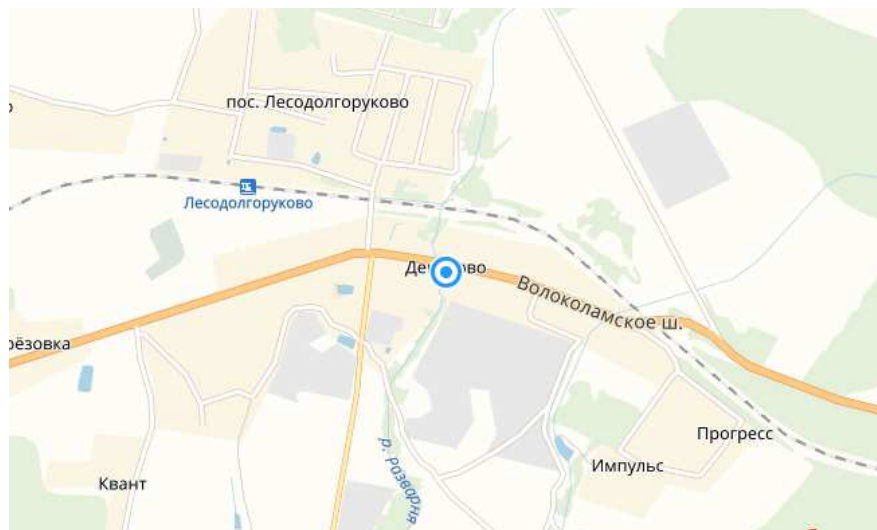
Обременение


Нет

Технические характеристики**Подъездные пути**

Асфальтированная дорога

Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня
Волоколамское шоссе, 56 км от МКАД



Маршруты рядом:  [Посмотреть объект на 2GIS](#)

[Экспорт](#)[Печать](#)[Пожаловаться](#)



