



**Центр экспертизы собственности**

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

## **ОТЧЕТ №7-344**

**об оценке справедливой стоимости 3 (трех) земельных  
участков, расположенных по адресу: Московская область, р-  
н Солнечногорский**

**Заказчик:**

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

**Исполнитель:**

**ООО «ЦЭС»**

**Дата проведения оценки:**

**31 октября 2018 г.**

**Дата составления отчета:**

**13 ноября 2018 г.**

**Москва-2018**



## Центр экспертизы собственности

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

### Заключение о стоимости

Основанием проведения оценки является Дополнительное соглашение № 09/2018 от 09 ноября 2018 г. к договору № б/н от 26 сентября 2012 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» и Исполнителем – ООО «ЦЭС».

Цель оценки – определение справедливой стоимости 3 (трех) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский.

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

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

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

Справедливая стоимость 3 (трех) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский по состоянию на 31 октября 2018 г. составила:

**38 925 839 (Тридцать восемь миллионов девятьсот двадцать пять тысяч восемьсот тридцать девять) рублей**

Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости приведена в Таблице №1 на странице №3 Настоящего отчета.

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

С уважением,  
 ООО «ЦЭС»  
 (Доверенность № 02 от 10 июля 2018 г.)

Оценщик

Дата составления отчета



Рубченко А.Н.

Рубченко А.Н.

13 ноября 2018 г.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость, руб.
1	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:524	35 734	5 454 080
2	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:525	164 300	25 077 109
3	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:526	55 000	8 394 650
-	<b>Итого</b>	-	<b>255 034</b>	<b>38 925 839</b>

Оценщик

Рубченко А.Н.

Дата составления отчета

13 ноября 2018 г.

## Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета _____	6
2. Задание на оценку _____	6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике _____	8
3.1. Сведения о заказчике оценки _____	8
3.2. Сведения об оценщике _____	8
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор _____	9
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета _____	9
4. Основные факты и выводы _____	10
5. Допущения, принятые при проведении оценки _____	11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) _____	13
7. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика _____	14
8. Применяемые стандарты оценки _____	15
9. Общие понятия и определения _____	16
10. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки _____	18
11. Перечень использованных данных с указанием источников их получения _____	19
11.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	19
11.2. Осмотр объекта оценки _____	19
11.3. Прочие источники информации _____	19
12. Описание объекта оценки _____	20
12.1. Имущественные права _____	20
12.2. Обременения, связанные с объектом оценки _____	20
12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки _____	20
12.4. Информация о текущем использовании объекта оценки _____	22
12.5. Балансовая стоимость объекта оценки _____	22
12.6. Местоположение объекта оценки _____	23
13. Анализ наиболее эффективного использования _____	25
14. Анализ рынка _____	26
14.1. Макроэкономический обзор _____	26
14.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости _____	32
14.3. Обзор рынка земельных участков с/х назначения Московского региона _____	33
15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке _____	40
15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости _____	40
15.2. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке _____	46
16. Сравнительный подход _____	47
16.1. Описание методики оценки _____	47
16.2. Выбор единиц сравнения _____	47
16.3. Выбор объектов-аналогов _____	47
16.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения _____	50
16.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта оценки по сравнительному подходу _____	53
17. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке _____	55
17.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки _____	55

---

<i>17.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке</i>	<i>55</i>
<i>17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки</i>	<i>55</i>
<b>18. Приложения</b>	<b>56</b>
<i>18.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах</i>	<i>56</i>
<i>18.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</i>	<i>59</i>
<i>18.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</i>	<i>69</i>

## 1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	13 ноября 2018 г.
Порядковый номер отчета	7-344

## 2. Задание на оценку

<b>1).</b>	<b>Объект оценки:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010114:524, общей площадью 35 734 +/-198 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;</li><li>Земельный участок, с кадастровым номером 50:09:0010114:525, общей площадью 164 300 +/- 426 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;</li><li>Земельный участок, с кадастровым номером 50:09:0010114:526, общей площадью 55 000 +/- 246 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.</li></ul>
<b>2).</b>	<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</b> <p>Собственник – принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»</p>
<b>3).</b>	<b>Ограничения (обременения) прав на объект оценки:</b> <p>Доверительное управление.</p>
<b>4).</b>	<b>Цель оценки:</b> <p>Определение справедливой стоимости</p>
<b>5).</b>	<b>Предполагаемое использование результатов оценки:</b> <p>Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки</p>
<b>6).</b>	<b>Вид стоимости:</b> <p>Справедливая стоимость</p>
<b>7).</b>	<b>Дата оценки:</b> <p>31 октября 2018 г.</p>
<b>8).</b>	<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>В своих действиях Исполнитель и оценщик поступают как независимые лица. Размер вознаграждения Исполнителя и размер оплаты оценщику за проведение оценки ни в какой степени не связан с выводами и результатами оценки.</li><li>В процессе подготовки отчета Исполнитель и оценщик исходят из достоверности информации, предоставленной Заказчиком.</li><li>Исходные данные, которые получены оценщиком для проведения оценки из открытых общедоступных источников, отражаются оценщиком в отчете полностью, в неискаженном виде, и считаются достоверными.</li><li>Исполнитель и оценщик не несут ответственности за юридическое описание имущественных прав на Объект оценки. Объект оценки и имущественные права на него рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.</li><li>При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. На Исполнителе и оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.</li><li>Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки, указанную в настоящем дополнительном соглашении. Исполнитель и оценщик не</li></ul>

принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, технических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

- Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете

**9). Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:**

Отсутствует

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

#### 3.1. Сведения о заказчике оценки

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

#### 3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Рубченко Александр Николаевич
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 009568-1 от 12.04.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Диплом Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Красноярский государственный торгово-экономический институт» ВСБ 0738735, регистрационный номер 245 от 01.07.2005 г.</li> <li>• Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ПП-1 №373759 от 2010 г.</li> </ul>
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Рубченко Александр Николаевич. Страховщик – ООО «Абсолют Страхование». Страховая сумма – 5 000 000 рублей. Полис № 022-073-002718/18 Период страхования: с 15.08.2018 г. по 14.08.2019 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 1145, дата регистрации 01.11.13 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №0875 от 01.11.13 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 01 с оценщиком от 10 июля 2017 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Рубченко Александром Николаевичем
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»

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

<b>Реквизиты</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. П, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	<a href="http://www.ces.ru">www.ces.ru</a>
Электронная почта	<a href="mailto:ces@ces.ru">ces@ces.ru</a>
<b>Страхование ответственности юридического лица</b>	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-002817/18
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 г.
<b>Членство в некоммерческих организациях</b>	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014 г.
<b>Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»</b>	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

## 4. Основные факты и выводы

### 1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 09/2018 от 09 ноября 2018 г. к договору на оказание услуг по оценке № б/н от 26 сентября 2012 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентым ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

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

- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010114:524, общей площадью 35 734 +/-198 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;
- Земельный участок, с кадастровым номером 50:09:0010114:525, общей площадью 164 300 +/- 426 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;
- Земельный участок, с кадастровым номером 50:09:0010114:526, общей площадью 55 000 +/- 246 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, виды разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

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

Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Доходный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Сравнительный подход	38 925 839 руб.

### 4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость	<b>38 925 839 (Тридцать восемь миллионов девятьсот двадцать пять тысяч восемьсот тридцать девять) рублей</b>
------------------------	--

### 5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

- Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.
- Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

- Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственности за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.
- Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственности за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

## **5. Допущения, принятые при проведении оценки**

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

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

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

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

- В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.
- Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки. Техническое состояние объекта оценки принимается на основании информации, предоставленной Заказчиком.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится.
- В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными

---

для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя.

- Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.
- Оценка земельных участков производится исходя из того, что они являются смежными, а, следовательно, являются единым земельным массивом.

## **6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)**

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго с учетом принятых при проведении оценки допущений, ограничений и пределов применения полученной стоимости объекта оценки, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартов оценки; Нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет; Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствуют действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик

Рубченко А.Н.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Применяемые стандарты оценки

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

Применяемые стандарты оценки:

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

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

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

Необходимость использования Международных стандартов оценки обусловлена предполагаемым использованием результатов оценки.

## 9. Общие понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

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

Основными этапами проведения оценки (задачами оценки) являются:

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

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

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы: Выписка ЕГРН (3 шт).

### ***11.2. Осмотр объекта оценки***

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

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

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

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

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

## 12. Описание объекта оценки

### 12.1. Имущественные права

Собственниками оцениваемых 3 (трех) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский являются владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 2. Реквизиты управляющей компании.

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

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии выписки из ЕГРН.

### 12.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно предоставленным Заказчиком данным, на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах данное ограничение (обременение) прав не учитываются.

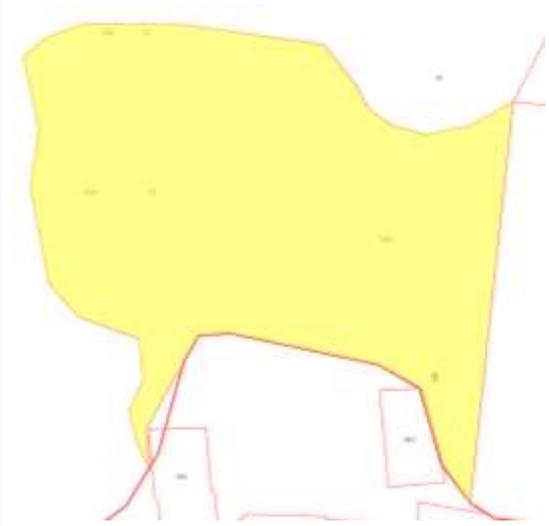
### 12.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### Общие сведения

Объектом оценки являются 3 земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский.

**Количественные и качественные характеристики**

Таблица 3. Сведения о земельных участках.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	План участка
1	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:524	35 734 +/- 198	
2	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:525	164 300 +/- 426	

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	План участка
3	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0010114:526	55 000 +/- 246	
-	<b>Итого</b>	-	-	-	<b>255 034</b>	

Источник информации: 1. Выписки ЕГРН; 2. Данные публичной кадастровой карты

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

Информация об использовании объекта оценки отсутствует.

#### ***12.5. Балансовая стоимость объекта оценки***

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

## 12.6. Местоположение объекта оценки

### Общие сведения

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский.

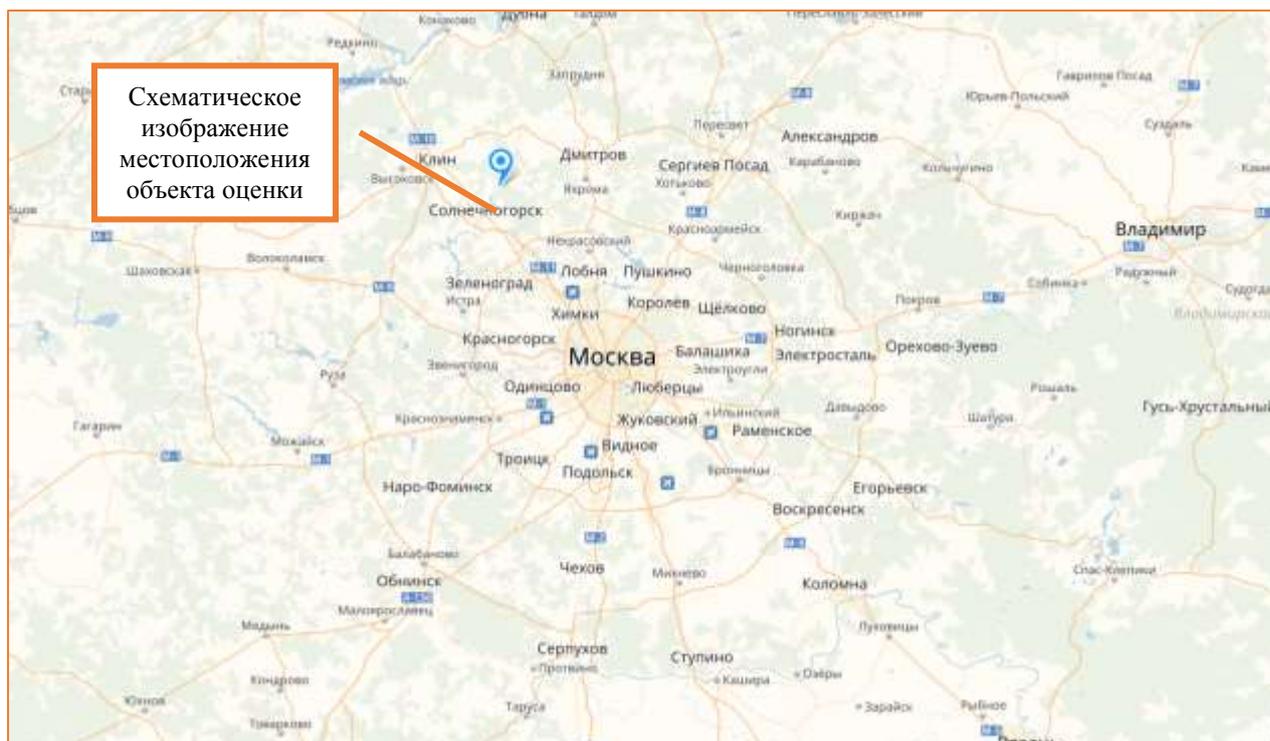
### Характеристики местоположения

Таблица 4. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Солнечногорский район	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности, выписки из ЕГРН
Населенный пункт	Вне населенного пункта	
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от МКАД, км.	Около 50	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Ближайшая железнодорожная станция	Сенеж	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 3 – 15	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным <a href="https://maps.yandex.ru/">https://maps.yandex.ru/</a>

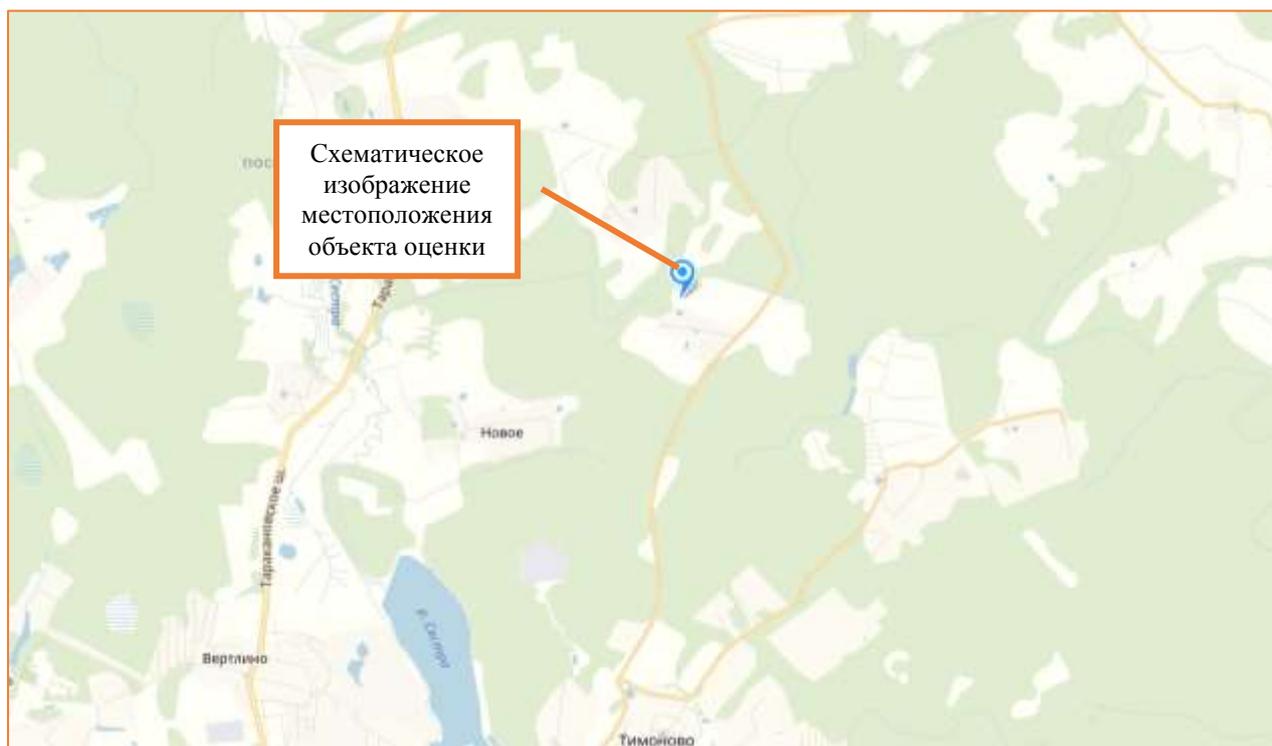
### Расположение объекта оценки на карте

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



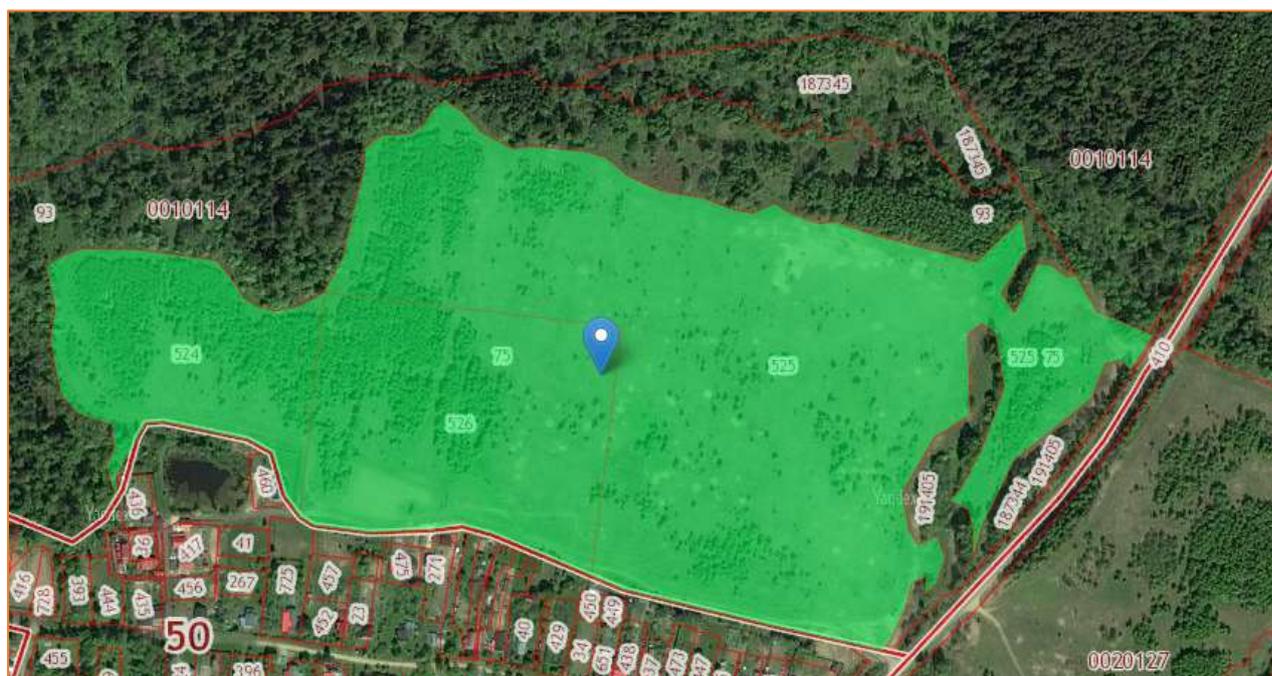
Источник: <https://maps.yandex.ru/>

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



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Карта 3. Местоположение объекта оценки на карте Московской области (вид со спутника).



### **Выводы**

Местоположение объектов благоприятно для сельскохозяйственного производства.

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

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

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

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

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

Рассмотрев все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов недвижимости является их использования для сельскохозяйственного производства.

## 14. Анализ рынка

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

В соответствии с принципом достаточности отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

### **14.1. Макроэкономический обзор**

#### **Анализ общей политической обстановки**

*Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года (от 01.10.2018г.), <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/201801101>.*

В первой половине 2018 г. ускорение роста мировой экономики продолжилось, однако происходило менее равномерно, чем в 2017г. При этом более умеренная динамика в странах еврозоны и в Китае была компенсирована ускорением экономики США под влиянием стимулирующих мер фискальной политики и восстановлением роста в Индии.

Существенным источником рисков для роста мировой экономики является наблюдаемое усиление глобального протекционизма. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Наряду с циклическими факторами на рост глобальной экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. В развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Экономика Китая продолжит замедляться по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды.

Замедление глобального роста будет оказывать сдерживающее влияние на динамику спроса на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики в среднесрочной перспективе негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем.

В России увеличивается вклад внешнего спроса в рост ВВП в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров не сырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления. Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

### **Анализ общей социально-экономической обстановки в России**

*Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Доклад Федеральной службы государственной статистики «Социально-экономическое положение России - 2018 г. (январь-июнь)» [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140087276688](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140087276688)).*

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,5%, в I полугодии 2018г. - 102,6%.

Индекс промышленного производства в июне 2018г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,2%, в I полугодии 2018г. - 103,0%.

Во II квартале 2018г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности принимали участие руководители 4,4 тыс. организаций оптовой торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий), из которых 91,0% оценили общую экономическую ситуацию, сложившуюся в этой сфере деятельности, как удовлетворительную и благоприятную, 21,9% прогнозируют ее улучшение в III квартале 2018г., 69,7% считают, что экономическая ситуация не изменится, а 8,4% - что ухудшится.

Индекс предпринимательской уверенности в оптовой торговле во II квартале 2018г. составил 6,1% против 5,3% во II квартале 2017 года.

Среди факторов, ограничивающих деятельность оптовых организаций, в качестве основных респонденты выделяют неплатежеспособность покупателей - 63,1%, высокий

уровень налогов - 55,9%, высокие транспортные расходы - 44,1%, недостаток финансовых средств - 38,5%.

Таблица 5. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	Июнь 2018г.	В % к		I полу-годие 2018г. в % к I полу-годие 2017г.	Справочно		
		июню 2017г.	маю 2018г.		июнь 2017г. в % к		I полу-годие 2017г. в % к I полу-годю 2016г.
					июню 2016г.	маю 2017г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	22239,4 <sup>1)</sup>	101,3 <sup>2)</sup>			100,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,5	101,9	102,6	103,7	104,2	103,1
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		102,2	99,8	103,0	103,4	101,3	103,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	330,6	100,9	98,2	102,2	98,9	99,6	100,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	452,3	102,0	95,7	102,9	108,9	96,7	107,3
<i>в том числе железнодорожного транспорта</i>	209,1	103,0	95,3	104,5	107,4	96,8	107,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	141,6	99,7	101,4	99,5	97,2	101,8	97,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2561,1	103,0	101,7	102,6	101,4	101,1	99,7
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	769,5	101,3	99,1	102,4	100,6	100,9	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	57,9 <sup>5)</sup>	120,9 <sup>6)</sup>	101,2 <sup>7)</sup>	123,0 <sup>8)</sup>	131,3 <sup>6)</sup>	108,0 <sup>7)</sup>	129,7 <sup>8)</sup>
<i>в том числе: экспорт товаров</i>	36,5	129,2	100,7	127,6	128,2	108,3	131,3
<i>импорт товаров</i>	21,4	108,8	102,1	115,8	136,0	107,5	127,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2302,0 <sup>9)</sup>	103,6 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		102,3	100,5	102,3	104,4	100,6	104,4
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		116,1	103,4	108,5	102,9	99,7	109,1
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		100,2	110,1	102,6 <sup>11)</sup>	99,9	110,0	97,3 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
<i>номинальная, рублей</i>	45840 <sup>10)</sup>	109,7 <sup>10)</sup>	104,0 <sup>10)</sup>	111,2 <sup>10)</sup>	108,3	104,5	107,1
<i>реальная</i>		107,2 <sup>10)</sup>	103,5 <sup>10)</sup>	108,7 <sup>10)</sup>	103,8	103,9	102,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,5	91,8	98,2	91,5	92,1 <sup>12)</sup>	97,8	92,6 <sup>12)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7	86,5	96,6	86,4	84,3	96,8	85,3

1) Данные за I квартал 2018г. (первая оценка).  
2) I квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.  
3) I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.  
4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  
5) Данные за май 2018 года.  
6) Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за I квартал 2018 года.  
10) Оценка.  
11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодю 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодю 2016г. - 98,2%.  
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2018г. составил (в фактически действовавших ценах) 57,9 млрд. долларов США (3600,3 млрд. рублей), в том числе экспорт - 36,5 млрд. долларов (2271,4 млрд. рублей), импорт - 21,4 млрд. долларов (1328,9 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в мае 2018г. сложилось положительное, 15,2 млрд. долларов (в мае 2017г. - положительное, 8,6 млрд. долларов).

В мае 2018г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 50,9 млрд. долларов США (3164,2 млрд. рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2017г. увеличился на 22,1%, с государствами-участниками СНГ - 7,0 млрд. долларов США (436,1 млрд. рублей) и увеличился на 12,3%.

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в мае 2018г. составил 57,0 млрд. долларов США. Экспорт составил 36,6 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 32,2 млрд. долларов, в государства-участники СНГ - 4,4 млрд. долларов. Импорт составил 20,4 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 18,2 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 2,2 млрд. долларов.

Мировая цена на нефть (Юралс) в июне 2018г. составила 535,7 доллара США за тонну (73,4 доллара США за баррель), по сравнению с предыдущим месяцем она снизилась на 2,0%.

В июне 2018г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,5%, в том числе на продовольственные товары - 100,4%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,7%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в июне 2018г. составил 100,3%, с начала года - 101,2% (в июне 2017г. - 100,1%, с начала года - 101,1%).

В июне 2018г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,4% (в июне 2017г. - на 1,0%). Цены на непродовольственные товары в июне 2018г. выросли на 0,4% (в июне 2017г. - на 0,1%).

Во II квартале 2018г. по сравнению с предыдущим кварталом индексы цен на первичном и вторичном рынках жилья, по предварительным данным, составили соответственно 101,9% и 100,8%.

На первичном рынке жилья повышение цен составило от 0,5% на квартиры среднего качества (типовые) до 2,6% на элитные квартиры. На вторичном рынке рост цен составил

от 0,1% на квартиры среднего качества (типовые) до 1,3% на квартиры улучшенного качества и элитные квартиры.

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2018г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 103,4%, из него в добыче полезных ископаемых - 111,4%, в обрабатывающих производствах - 101,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 98,7%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,0%.

В июне 2018г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 100,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 100,5%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 100,6%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 100,0%.

### **Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки**

*Источник информации: Росстат РФ: «Регионы России. Основные характеристики субъектов РФ», Информационно - статистические материалы о социально-экономическом положении субъектов РФ»,*

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

Таблица 6. Основные характеристики.



Плотность населения (на 1 января 2015 г.) – 163,1 человека на 1 км<sup>2</sup>

Муниципальные образования (на 1 января 2015 г.) – 359

в том числе:  
муниципальные районы – 36  
городские округа – 35  
городские поселения – 111  
сельские поселения – 177

Площадь территории – 44,3 тыс. км<sup>2</sup>

Климат умеренного пояса (атлантико-континентальный)<sup>2)</sup>

Средняя температура января 2014 г.<sup>2)</sup>: -9,5°С

Средняя температура июля 2014 г.<sup>2)</sup>: +20,5°С

Население (оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

все население – 7231,1

городское – 5900,6

сельское – 1330,5

Национальная структура населения

(по переписи на 14 октября 2010 г.), процентов к населению, указавшему национальную принадлежность:

русские – 92,9

украинцы – 1,8

армяне – 1,0

татары – 0,8

белорусы – 0,5

узбеки – 0,4

другие национальности – 2,6

Наиболее крупные города

(число жителей – оценка на 1 января 2015 г.), тыс. человек:

Балашиха – 260,7

Химки – 232,1

Подольск – 223,9

Королев – 220,9

Люберцы – 189,1

Мытищи – 187,1

Электросталь – 158,2

Железнодорожный – 152,0

Коломна – 144,3

Одинцово – 141,4

Красногорск – 137,6

Серпухов – 126,7

Объем промышленного производства в Московской области в январе-августе 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017 года вырос на 9,5%, в августе по сравнению с июлем 2018 года показатель увеличился на 2,6%, а по сравнению с августом 2017 года индекс промышленного производства в Подмоскowie составил 106,1%, передает РИАМО.

«Индекс промышленного производства в январе-августе 2018 года по сравнению с январем-августом 2017 года составил 109,5%», – говорится в сообщении.

При этом в сегменте добычи полезных ископаемых промпредприятие за январь-август 2018 года выросло на 10,1% в годовом выражении, в августе в годовом исчислении отмечен рост на 4,6%, в месячном – на 12,3%.

В обрабатывающих производствах показатель за январь-август 2018 года вырос на 9,6%, в августе в годовом исчислении отмечен рост на 6,1%, в месячном – на 2,7%.

В области обеспечения электрической энергией, газом и паром, кондиционирования воздуха за январь-август 2018 года объем промпредприятия вырос на 2,9% против аналогичного показателя прошлого года, в августе в годовом исчислении отмечен рост на 1,1%, в месячном – снижение на 5,0%.

В сфере водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений в январе-августе 2018 года отмечено увеличение производства на 7,1%, в августе в годовом исчислении наблюдается рост на 5,0%, а в месячном – снижение на 7,2%.

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по «чистым» видам экономической деятельности, в сегменте добычи полезных ископаемых за восемь месяцев 2018 года по сравнению с аналогичным периодом 2017 года вырос на 14,8%, до 8,9 миллиарда рублей, в обрабатывающих производствах – на 7,3%, до 1,49 триллиона рублей, в сегменте обеспечения электрической энергией, газом и паром, кондиционирования воздуха увеличился на 10,9%, до 190,5 миллиардов рублей, а в сегменте водоснабжения, водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – на 10,3%, до 42,9 миллиарда рублей.

Оборот организаций в январе-августе 2018 года по сравнению с аналогичным показателем 2017 года увеличился на 11,2% и составил 6,89 триллиона рублей (в фактических ценах).

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

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

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

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

#### ***14.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости***

Оценщиком был определен перечень основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Оценщиком приводятся количественные интервалы значений для тех ценообразующих факторов, по которым они могут быть однозначно определены. По ряду факторов возможно определить влияние факторов только на качественном уровне по принципу: «большее / меньшее значение фактора – большее / меньшее значение стоимости». Конкретные количественные значения таких факторов зависят от степени различий между объектом оценки и аналогами и приводятся в Настоящем отчете в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

**Источник информации** об интервалах значений ценообразующих факторов:

- Справочник оценщика недвижимости-2017, «Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А.;
- Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А.

#### **Торг (скидка) к ценам предложений**

При определении цен объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Корректировка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом.

#### **Передаваемые имущественные права**

Цены на недвижимость зависят от вида передаваемых прав (право собственности, право аренды и т.д.). Как правило, объекты на праве собственности стоят дороже, чем объекты с правом долгосрочной аренды.

#### **Местоположение и окружение**

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

### **Площадь**

При увеличении площади объекта его удельная стоимость, как правило, снижается.

### **Вид использования (зонирование)**

Стоимость земельных участков зависит от их целевого назначения и разрешенного использования. Однозначной зависимости стоимости земельного участка от вида его использования (зонирования), в большей степени стоимость определяется соответствием его фактического использования местоположению, наличию инженерных сетей, подъездным путям и т.п.

### **Коммуникации**

На стоимость объектов недвижимости положительного влияет наличие или близость инженерных сетей, включая электричество, газ и др.

### **Подъездные пути**

Чем удобнее и проще транспортная доступность автомобильным и/или железнодорожным транспортом, тем выше стоимость объекта оценки.

### **Другие факторы, влияющие на стоимость**

В зависимости от объекта оценки и подобранных объектов-аналогов такими факторами могут быть: условия финансирования и условия продажи, ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав, наличие объектов незавершенного строительства, проведенные ландшафтные работы и т.п.

## **14.3. Обзор рынка земельных участков с/х назначения Московского региона**

Источник: <http://www.agroinvestor.ru/analytics/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>;  
Компания «Атлант Оценка»<sup>1</sup>.

### **Динамика рынка и тенденции**

В течение 2017 года определенный интерес к покупке земли сохранялся даже тогда, когда стало ясно, что год в целом для аграриев скорее неудачный. В значительной мере он подогревается непрофильными инвесторами и будет сохраняться еще некоторое время, поскольку средняя стоимость земли в России по сравнению с сопоставимыми рынками

<sup>1</sup> <https://atlant-mos.com/images/analic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

остается относительно низкой, хотя и произошла коррекция вверх из-за колебаний курса рубля в 2014—2015 годах.

В 2014—2016 годах практически во всех регионах наблюдался рост цен на землю, который остановился 2017-м. Цены в лучших районах юга находятся в диапазоне 180-200 тыс. руб./га, центра России — на уровне 50-70 тыс. руб./га. Цены на землю в 2017 году достигли своих пиковых значений, и с осени наблюдается их снижение на 10-15% и даже более на фоне появления достаточно большого количества новых предложений, говорит директор юридического департамента «Мираторга». Реальные цены сделок отличаются от первоначальных ожиданий продавца еще больше — на 20-30%. Предполагается, что в течение 2018 года на рынке будут появляться новые предложения по продаже, и тренд на снижение цены сохранится.

Рекордный урожай 2017 года и прогноз на 2018-й привели к снижению цен на продукцию, перепроизводство подтолкнет неэффективных игроков, слабо управляющих своими затратами, уходить с рынка, что приведет к росту предложения и возможному снижению стоимости земли. Стоимость земли как бизнес-актива напрямую зависит от ситуации на рынке сельхозпродукции: чем ниже цена на конечный продукт, тем меньше рентабельность инвестиций. Рентабельность не может падать бесконечно, поэтому коррекция стоимости земли — весьма вероятное событие.

Диаграмма 1. Некоторые показатели динамики рынка.



### Общая ситуация на рынке земель с/х назначения Московской области

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства;

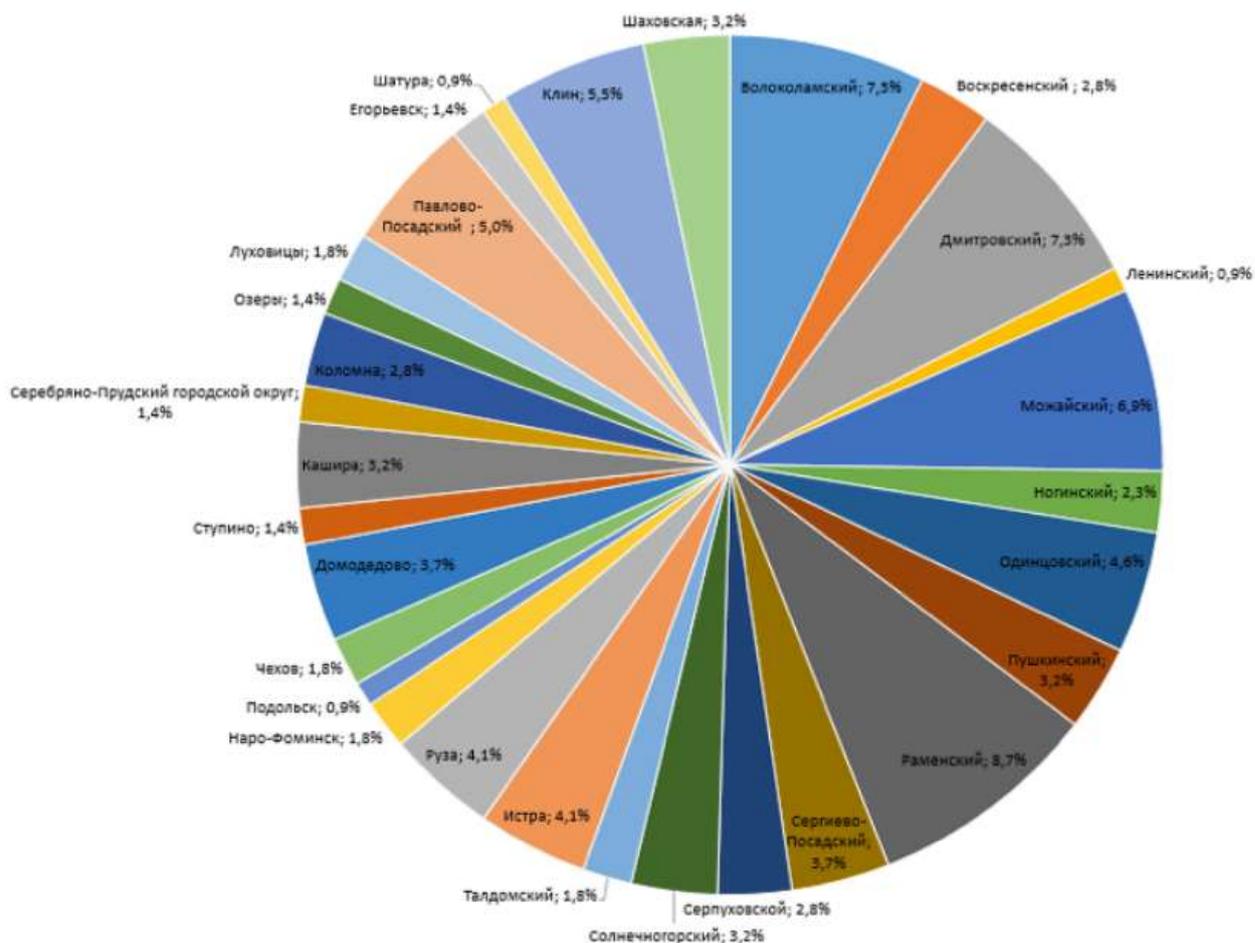
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

В обзоре рассмотрены земельные участки с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственного производства по районам Московской области.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков: 0-30 км от МКАД; 30-60 км от МКАД; 60-90 км от МКАД; свыше 90 км от МКАД.

Диаграмма 2. Объем предложений к продаже земель с/х назначения по районам/округам Московской области.



Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

Таблица 7. Значения цен предложений продажи земель с/х назначения Московской области.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

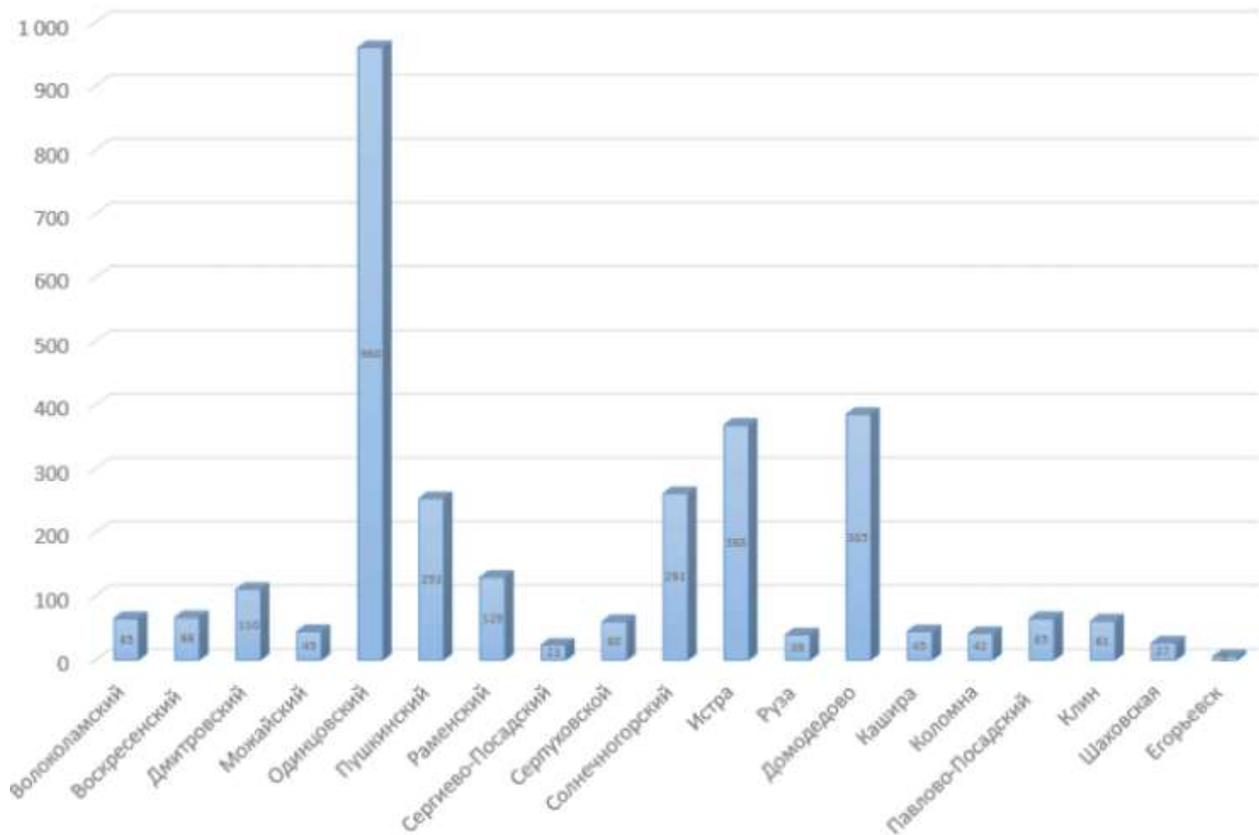
На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а

по минимальной стоимости предлагались в Галдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально- экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.

Диаграмма 3. Средние значения цен предложений продажи земель с/х назначения Московской области.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально- экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при

---

отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

## **15. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке**

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

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

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

### ***15.1. Обзор подходов к оценке недвижимости***

#### *15.1.1 Общие принципы применения доходного подхода*

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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

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

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

рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

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

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

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

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

### 15.1.2 Общие принципы применения сравнительного подхода

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

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

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

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

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

### *15.1.3 Общие принципы применения затратного подхода*

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

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

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

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

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

1. определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
2. расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
3. определение прибыли предпринимателя;
4. определение износа и устареваний;

5. определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
6. определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

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

Расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***Метод остатка***

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

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

У оценщика отсутствует информация о существовании утвержденного проекта застройки оцениваемого земельного участка. Прогнозирование реализации гипотетических инвестиционных проектов на оцениваемом земельном участке может привести к значительным погрешностям в расчетах и искажению итогового результата рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. Таким образом, Оценщик принял решение отказаться от применения метода предполагаемого использования.

### ***Метод сравнения продаж***

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

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

## **16. Сравнительный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

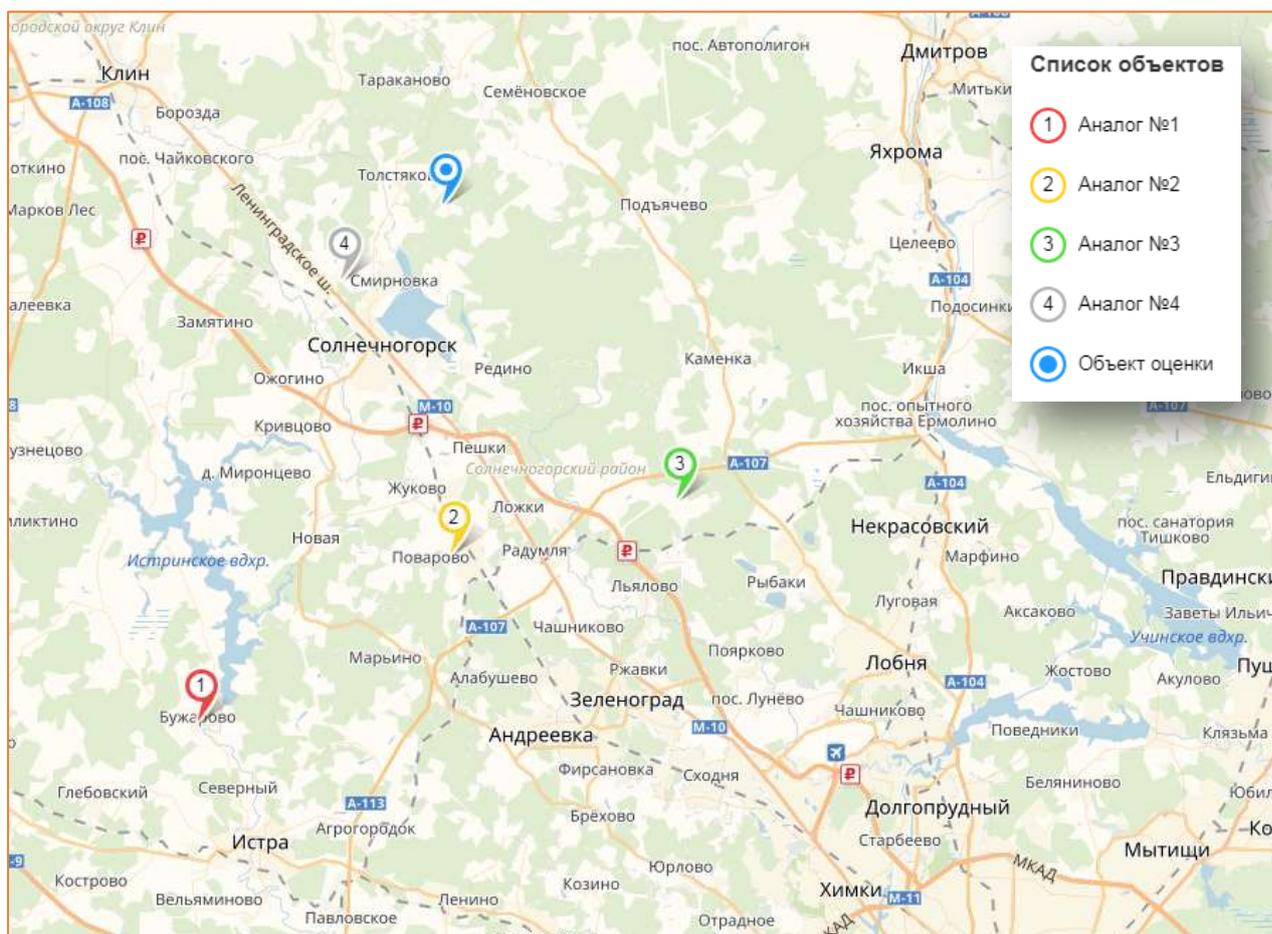
- Местоположение на территории Московской области.
- Площадь от 1 000 до 5 000 соток.
- Назначение земельных участков: земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства.

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

Таблица 8. Описание аналогов и объекта оценки.

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Тип цены	Цена сделки	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия финансирования и условия продажи	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные	Типичные, рыночные
Период (дата) предложения и оценки	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Вид передаваемых имущественных прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Адрес	Московская область, р-н Солнечногорский	Московская область, Истринский район, вблизи д. Бужарово	Московская область, р-н Солнечногорский, г.п. Поварово, дп Поварово.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	обл. Московская, р-н Солнечногорский, п. Смирновка
Удаленность от МКАД	50 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 60 км. от МКАД по Волоколамскому шоссе	Около 45 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 40 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 50 км. от МКАД по Ленинградскому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	2 550,34	3 700,00	4 285,00	1 260,00	4 707,00
Вид использования (зонирование)	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Коммуникации	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<b>Цена предложения, руб.</b>	–	<b>90 000 000</b>	<b>67 000 000</b>	<b>21 420 000</b>	<b>94 140 000</b>
Источник информации	–	MOVE.RU	Авито	Авито	"Инвест-недвижимость"
Интернет-сайт	–	<a href="https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_3700_sotok_bujarovo_22_75830333/">https://move.ru/objects/prodaetsya_ploshchadyu_3700_sotok_bujarovo_22_75830333/</a>	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434</a>	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912</a>	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/47_07_ga_v_solnechnogorskom_rayone_s_mirnovka/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/47_07_ga_v_solnechnogorskom_rayone_s_mirnovka/</a>
Контактный телефон	–	+7 (499) 490-09-26	+7 905 542-68-37	+7 903 504-44-90	+7 (495) 772-76-58

Карта 4. Расположение аналогов и объекта оценки на карте.



Источник: <https://yandex.ru/map-constructor/>

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

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

##### **1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений**

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

Согласно данным ЭЖ «Агроинвестор»<sup>2</sup>, цены сделок отличаются от первоначальных ожиданий продавца на 20-30%. Таким образом, размер скидки на уторгование принимается на уровне **25%**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>2</sup> <http://www.agroinvestor.ru/analytics/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>

Корректировка на местоположение для участков с/х назначения была определена согласно данным справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», 2018 г.

Таблица 9. Значения корректировок на удаленность земель с/х назначения от областного центра.

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

### **7. Корректировка на площадь**

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

Величина корректировки определяется согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 10. Значения корректировок на различие в площади.

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

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

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

Поскольку оцениваемые земельные участки с/х назначения и аналоги имеют схожее функциональное назначение, то данная корректировка не применялась.

### **9. Корректировка на коммуникации**

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

Поскольку объект оценки и аналоги не имеют коммуникаций, данная корректировка не применялась.

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

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

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

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

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных удельных цен объектов-аналогов используется коэффициент вариации, который характеризует относительную меру отклонения анализируемых значений от среднеарифметического. Совокупность считается количественно однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% (Источник – Методические рекомендации, утвержденные решением Национального Совета по оценочной деятельности (протокол от 23.12.2009 г. №5 – <http://www.ocenchik.ru/docs/358.html>).

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

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

$D$  – весовой коэффициент аналога;

$n_i$  – количество корректировок по данному аналогу;

$n$  – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 11. Расчет справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

№	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	<b>90 000 000</b>	<b>67 000 000</b>	<b>21 420 000</b>	<b>94 140 000</b>
-	Площадь участка, сот.	3 700,00	4 285,00	1 260,00	4 707,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	<b>24 324</b>	<b>15 636</b>	<b>17 000</b>	<b>20 000</b>
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	<b>-25,0%</b>	<b>-25,0%</b>	<b>-25,0%</b>	<b>-25,0%</b>
	Скорректированная удельная цена	18 243	11 727	12 750	15 000
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	18 243	11 727	12 750	15 000
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	18 243	11 727	12 750	15 000
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	18 243	11 727	12 750	15 000
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	18 243	11 727	12 750	15 000
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	18 243	11 727	12 750	15 000
7	Корректировка на площадь	<b>13,0%</b>	<b>13,0%</b>	0,0%	<b>13,0%</b>
	Скорректированная удельная цена	20 615	13 252	12 750	16 950
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	20 615	13 252	12 750	16 950
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Скорректированная удельная цена	20 615	13 252	12 750	16 950
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	20 615	13 252	12 750	16 950
-	Коэффициент вариации, %				20%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	1	2
-	Удельный вес аналога, %	20,000%	20,000%	40,000%	20,000%
-	<b>Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.</b>				<b>15 263</b>
-	Площадь объекта оценки, сот.				2 550,34
-	<b>Итого справедливая стоимость объекта оценки, руб.</b>				<b>38 925 839</b>

Таким образом, справедливая стоимость 3 (трех) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 31 октября 2018 г. составляет 38 925 839 руб.

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

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

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

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

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

### ***17.3. Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки***

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

Справедливая стоимость составляет:

- Доходный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).
- Сравнительный подход – 38 925 839 руб.
- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).

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

***Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 31 октября 2018 г. составляет 38 925 839 (Тридцать восемь миллионов девятьсот двадцать пять тысяч восемьсот тридцать девять) рублей.***

*Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости приведена в Таблице №1 на странице №3 Настоящего отчета.*

## 18. Приложения

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

**Продается земля с/х назначения, 37 га, Санаторий Истра**

90 000 000 ₽ цена за га 2 432 432 ₽

руб мил евро долл

**А101** Квартыры от 3.2 млн руб. от А101. [Узнать больше!](#)

**Андрей**  
 +7 (499) 490-09-26  
 Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале mprav.ru

**Продайте быстрее!**

[Промуи размещение](#)

[Позвонить объявлению](#)

С/Х назначения в продажу			
Цена	90 000 000 ₽	Общая площадь	37 м²
Цена за га:	2 432 432 ₽	Площадь участка	37 га
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата публикации:	31 января
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	04 сентября
Тип объявления:	агрегация		

**Описание**

Продается земельный участок в Истринском районе, близки деревни Бужарово в окружении лесного массива. 3 км от Истринского водохранилища. Возможно продажа меньшими участками, а так же обмен на строительные и отделочные материалы или ваши предложения.

**БЕРЕЗКИ**  
 МИЛЛИОНА РУБЛЕЙ  
 ДА, ЭТО ЦЕНА ЗА ДОМ НА РУБЛЁВКЕ

**Потопленный поселок "Березки"**  
 Дома на Рублёвке в потрясающем поселке от 64 млн рублей! Современная европейская архитектура. 15 минут до МКАД.

+7 (495) 225-99-...

[Все о недвижимости](#)

[https://www.avito.ru/povolovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_42.85\\_ga\\_snt\\_dnp\\_934678434](https://www.avito.ru/povolovo/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434)

### Участок 42.85 га (СНТ, ДНП) - 67 000 000 ₽

№ 934678434, размещено 17 октября в 13:32 | 3488 (+3)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)



Площадь: 4285 сот.  
 Адрес: поселок городского типа Поворово [Посмотреть карту](#)

Продается участок 42,8 га. Вид разрешенного использования — для с/х производства. Земельный участок расположен в районе п. Поворово, подъезд круглогодичный и осуществляется по асфальтированной дороге. Местность ровнинная, граничит с жилой поселковой застройкой. Удобное местоположение, непосредственная близость к платформе Поворово. Есть возможность проживания. Собственник, Поворово, продается участок, 4285 соток

8 905 542-68-37  
 Написать сообщение  
 Отвечает за несколько часов

**УРАЛСЬЕ**  
 Агентство  
 Контактное лицо  
 Григорьев Светлана  
 Адрес  
 поселок городского типа Поворово

**УРАЛСЬЕ**  
 УРАЛСЬЕ  
  
 185 объявлений агентства

Реклама  


[https://www.avito.ru/moskva/technologie/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12.6\\_ga\\_snt\\_dnp\\_914269912](https://www.avito.ru/moskva/technologie/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912)

### Участок 12.6 га (СНТ, ДНП) - 21 420 000 ₽

№ 914269912, размещено 10 сентября в 12:51 | 1813 (+3)

[Добавить в избранное](#)
[Добавить заметку](#)



Площадь: 1260 сот. Расстояние до города: 40 км  
 Адрес: Московская область, Солнечногорск, Почтовая улица [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок площадью 12,6 Га, ИЖ 50:09:0060126/314 вблизи д. Стародальня, Пашковское с.п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей: ММК (3 км), трасса-дублер Москва – Санкт-Петербург (6 км), Ленинградское шоссе, Рязановское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы-дублера ЦКАД. Подъезд к участку по асфальтовой дороге круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электросети. Участок ровнинный. В окружении леса. Торг уместен!!! Сергей

8 903 504-44-90  
 Написать сообщения  
 Отвечает за несколько часов

**Сергей (настольное лицо)**  
 Агентство  
 На Avito с декабря 2014  
 Заведено 20 объявлений

Контактное лицо  
 Сергей (собственник)  
 Адрес  
 Московская область, Солнечногорск,  
 Почтовая улица

18 объявлений пользователя

www.invest.ru/prosba/zemli\_selskoyoznachenyya/47\_07\_ga\_v\_solnechnogorskom\_rayone\_smirnovka/

О компании Услуги Контакты ★ Мои варианты

**ИН** Инвест-Недвижимость Продажа - Аренда - Купим - Оставить заявку 8 (495) 772-76-68  
МОСКОВСКИЙ

## 47.07 Га в Солнечногорском районе, Смирновка

94 140 000 RUB    
 лот 38133

**Местоположение**  
 поселок Смирновка, Солнечногорский район,  
 Московская область  
**Шоссе:** Ленинградское шоссе (М10)  
 От МКАД: 50 км  
**Площадь**  
 Участка: 47,07 га  
**Цели использования:**  
 Земли под сельхозпроизводство

**Участок**

Площадь: 47,07 га	Вид права: Собственность	Вид разрешенного использования: Сельхозпроизводство
Характеристика: Ровный	Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения	

**Коммуникации**

Электричество: По границе  
 Газ: По границе

**Описание**  
 Продажа земли под сельское хозяйство. Общая площадь - 47,07 Га. Возможно межевание.  
 Присылает к асфальтированной дороге. Газ и электричество по границе участка. Сд. Снег - 2 см. Пруд на участке.

Фото Карта

Ваше имя:   
 +7 000 000 00 00  
 Email:   
 Мне интересуют "47.07 Га в Солнечногорском районе, Смирновка", лот 38133  
 Введите цифры с картинки:   
 Отправить

**СХ земля в Паново-Посадеком р-не**

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

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  
(полное наименование органа регистрации прав)

**Раздел I**

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

**Земельный участок**

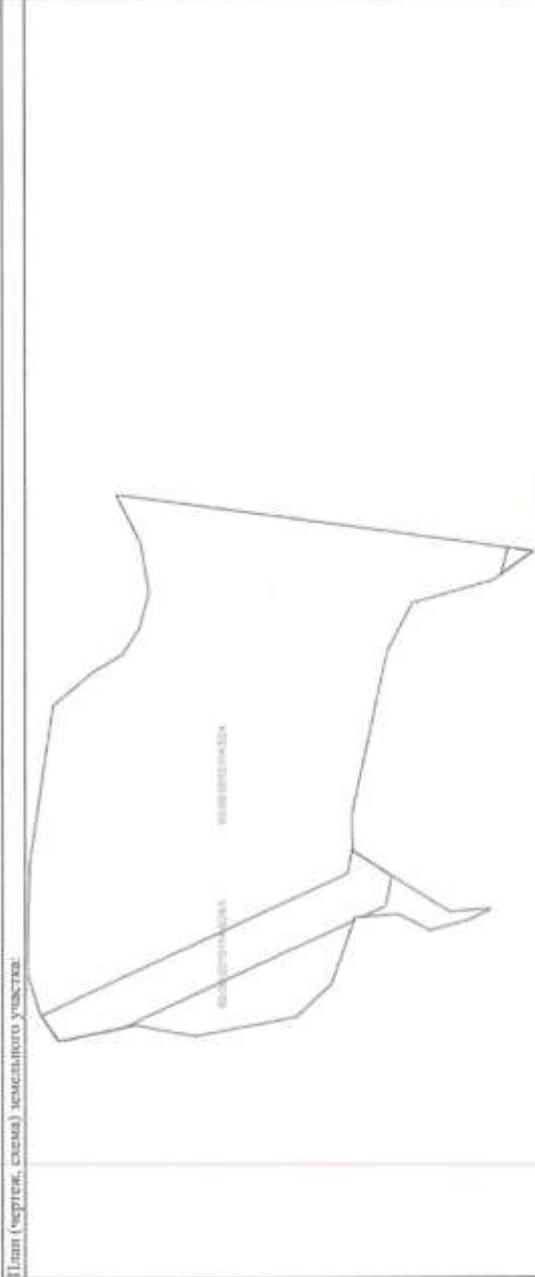
Лист № <u>07.11.2018</u> Раздела I	Всего листов раздела I: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кadaстровый номер: <u>50:09:0010114:524</u>			
Номер кадастрового к/н/и:	<u>50:09:0010114</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>31.10.2018</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	<u>Московская область, р-н Солнечногорский</u>		
Площадь:	<u>35734 +/- 198 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>362342,76</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	<u>Земли сельскохозяйственного назначения</u>		
Виды разрешенного использования:	<u>Для сельскохозяйственного производства</u>		
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>		
Особые отметки:	<u>Границы земельного участка пересекает граница земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номером) 50:09:0010114:75. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0000000:410. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0010114:526.</u>		
Получатель выписки:	<u>Регистративный отдел государственной кадастровой палаты Московской области "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь"</u>		
В АМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	<u>Гурьев Ю. М.</u>		

**Раздел 2**  
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

<small>Имя объекта недвижимости</small>	
Лист № <b>2</b> Раздела <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
Всего листов выписок: _____	
Дата: <b>07.11.2018</b>	
Кадстровый номер: <b>50:09:0010114:524</b>	
1. Правообладатель (правообладатели):	Выделенный инвестиционный паев - Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь", далее о которых упоминается на основании данных сведений учета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и сведений о владельцах инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Община долевая собственность, № 50:09:0010114:524-50:009/2018-1 от 07.11.2018
3. Документ(ы)-основание:	Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-ЗУ; 3.1. Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:75 от 21.09.2018, выданный орган: ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ"
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, доверительное управление
дата государственной регистрации:	07.11.2018
номер государственной регистрации:	50:09:0010114:524-50:009/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение	с 07.11.2018 на срок действия приказа доверительного управления
4. 4.1. объект:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", Д.У. ЭПИФ недвижимость "Стилья ПРО", ИНН: 7718218817
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Правили доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
5. Сведения о лицах, решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
 М.П. БАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА <small>Имя объекта недвижимости</small>	

## Раздел 3

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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № 07.11.2018	Раздела 3
Кадастровый номер: 50:09:0010114:524	Всего разделов: _____
Всего листов выписки: _____	
Имя (серия, схема) земельного участка: _____	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
БАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	
М.П.	
Дуриков Ю. М.	

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации права)

**Раздел 1**

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>		Имя объекта недвижимости	
Лист № <b>07.11.2018</b>	Раздела <b>Д</b>	Всего листов раздела <b>Д</b> : _____	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер: <b>50:09:0010114:525</b>			
Номер кадастрового квартала:	<b>50:09:0010114</b>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<b>31.10.2018</b>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Московская область, Р-н Солнечногорский		
Площадь:	<b>164300 +/- 426 кв. м</b>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<b>1666002</b>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Границы земельного участка пересекает граница земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) <b>50:09:0010114:526</b> . Для личного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) в кадастровым номером (кадастровым номером) <b>50:09:0010114:526</b> .		
Получитель выписки:	Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональный фонд недвижимости" под управлением ООО "УК Промсвязь"		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА		Иванов И.И. (подпись, печать)	
		Иванов И.И. М.	
		М.П.	



**Раздел 2**

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

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <b>07.11.2018</b>	Всего листов выписки: _____
(лист объекта недвижимости)	
Лист № <b>07.11.2018</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____
(лист объекта недвижимости)	
Кадастровый номер:	<b>50:09:0010114:525</b>
<b>1. Правообладатель (правообладатели):</b>  <b>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</b>  <b>3. Документы-основания:</b>  Ограничение права и обременение объекта недвижимости: вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установленно ограничение права и обременение объекта: <b>4. 4.1.1.</b>  <b>5.</b>  <b>6.</b>	Владелец инвестиционных пиев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о авторах: 1.1. устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пиев в реестре владельцев инвестиционных пиев и счетов депо владельцев инвестиционных пиев. 2.1. Обладатель доли участия в ООО "УК Промсвязь", № 50:09:0010114:525-50/009/2018-1 от 07.11.2018 3.1. Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:75 от 21.09.2018, выданный орган: ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ"  Доверительное управление, доверительное управление 07.11.2018 50:09:0010114:525-50/009/2018-2 с 07.11.2018 на срок действия права доверительного управления  Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", Д.У. ЗПИФ недвижимости "Оптима ПРО", ИНН: 7718218817 Права доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012  данные отсутствуют данные отсутствуют  Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
(лист объекта недвижимости)	
<b>ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА</b> (подпись, фамилия) Нуриков Ю. М. М.П.	

**Раздел 3**  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
**Описание местоположения земельного участка**

<b>Земельный участок</b>		
Лист № <b>07.11.2018</b>	Всего листов раздела <b>3</b> :	Всего листов выписки: _____
<small>Идентификационный номер</small>		
Кadaстровый номер: <b>50-09:0010114:525</b>		
<b>План (чертеж, схема) земельного участка:</b>		
		
<b>Масштаб 1:</b> _____		
<b>Крупные обозначения:</b>		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА <small>Исполнительный директор</small>		
Мурумов Ю. М. <small>Исполнительный директор</small>		



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

(полное наименование органа регистрации права)

**Раздел I**

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

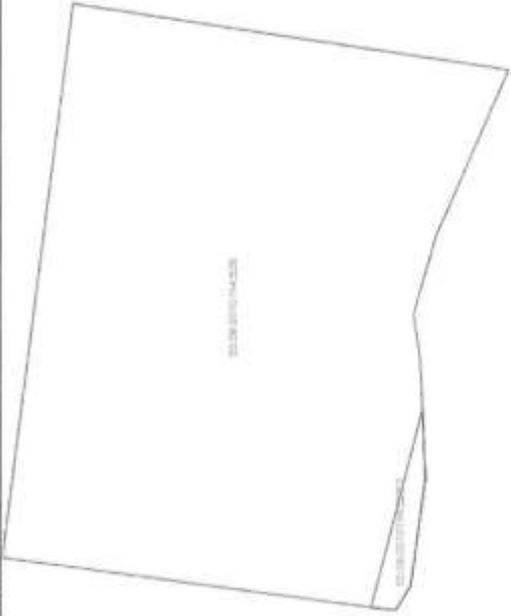
<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>07.11.2018</u> Раздел <u>I</u> Всего листов разделов <u>I</u> : _____	Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
(наименование недвижимости)	
Кадастровый номер:	<u>50:09:0010114:526</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>50:09:0010114</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>31.10.2018</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	<u>Московская область, р-н Солнечногорский</u>
Площадь:	<u>55000 +/- 246кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>557700</u>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	<u>Земли сельскохозяйственного назначения</u>
Виды разрешенного использования:	<u>Для сельскохозяйственного производства</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>
Особые отметки:	<u>Границы земельного участка пересекает граница земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) <u>50:09:0010114:75</u>. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) <u>50:09:0010114:524</u>. Построений, данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку (земельным участкам) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) <u>50:09:0010114:525</u>.</u>
Получатель выписки:	<u>Решитель закрытой пленкой информационный фонд "Реформация недвижимости" под управлением ООО "УК Промсвязь"</u>
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА (подпись) _____ (подпись) _____	
М.П. 	
_____ Черныш Ю. М.	

**Раздел 2**  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <b>07.11.2018</b> Раздел <b>2</b>	Всего листов раздела <b>2</b> : _____ Всего листов выписки: _____
(код объекта недвижимости)	
<b>50:09:0010114:526</b>	
Кадастровый номер:	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владелица инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" далее о котором устанавливаются на основании данных листов счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов доло владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность. № 50:09:0010114:526-50:009/2018-1 от 07.11.2018
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 01.04.2013 №ДКП/04-39; 3.1. Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010114:75 от 21.09.2018, выданный орган: ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ"
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, доверительное управление
дата государственной регистрации:	07.11.2018
номер государственной регистрации:	50:09:0010114:526-50:009/2018-2
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 07.11.2018 на срок действия приказа доверительного управления
4. 4.1.1. объект:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ", Д.У. ЗПИФ недвижимости "Оттима ПРО", ИНН: 7718218817
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Региональная недвижимость" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" от 15.11.2012
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данных отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без посреднического и/или иного согласия третьего лица, органа:	данных отсутствуют
(подпись)	
М.П.	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА	
(подпись)	
(подпись)	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Раздел 3  
Описание местоположения земельного участка

<b>Земельный участок</b>	
Лист № <u>07.11.2018</u>	Всего листов раздела <u>3</u>
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>50:09:0010114:526</u>	
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1: _____	Условные обозначения: _____
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА <small>(полное наименование должности)</small>	
	
М.П.	



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

 Форма № 

P	5	7	0	0	1
---	---	---	---	---	---

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации юридических лиц" на основании представленных сведений в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"  
(полное наименование юридического лица на русском языке с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦЭС"  
(сокращенное наименование юридического лица на русском языке)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр экспертизы собственности"  
(фирменное наименование юридического лица)

зарегистрировано Государственное учреждение Московская регистрационная палата  
(наименование регистрирующего органа)

23	марта	1998	№ 001.304.982
(число)	(месяц прописью)	(год)	

за основным государственным регистрационным номером 

1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Дата внесения записи 09 декабря 2002  
(дата) (месяц прописью) (год)

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
(наименование регистрирующего органа)

Старший государственный налоговый инспектор  
Межрайонной ИФНС России  
№ 46 по г. Москве

  
В. Н. Кулагина  
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №015862742





свободный  
оценочный  
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»  
(свидетельство о государственной регистрации от 06 февраля 2013 года, запись в реестре №1136600000690)

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

Дата выдачи 29.10.2014 г.

№ 32

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр экспертизы собственности»**

является членом Некоммерческого партнерства «Лига независимых оценочных организаций  
«Свободный Оценочный Департамент»



Президент НП «Лига НОО «СВОД»

Лебедев А.В.

**ПОЛИС № 022-073-002817/18**
**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-002817/18 от 05.10.2018 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр экспертизы собственности»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	7 000 (Семь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» ноября 2018 г. по «31» октября 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;</li> <li>- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</li> </ul> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:  
ООО «Абсолют Страхование»  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапова Е.Ю.)

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



(Стрижак Е.Ю.)


**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
 в Едином государственном реестре  
 саморегулируемых организаций оценщиков  
 105064, Россия, Москва, ул. Садовая-Черногвозская, д-13/3, стр.1, офис 12  
 тел: 8 (495) 788-14-00  
 e-mail: soosib@soosibir.ru    www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА  
из реестра членов СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Рубченко Александра Николаевича

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

о том, что Рубченко Александр Николаевич

(Ф.И.О. оценщик)

**является членом СРО «СИБИРЬ»**

Дата включения в реестр членов « 01 » ноября 20 13 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(подпись и приложенные права осуществления оценочной деятельности)

(или в противном случае резолюция пленума, собранного в реестре членов СРО «СИБИРЬ»)

Данные сведения предоставлены по состоянию на « 11 » августа 2017 г.

Дата составления выписки « 11 » августа 2017 г.

Президент  
СРО «СИБИРЬ»

  
  
 В.И. Владимирова



**ПОЛИС № 022-073-002718/18**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-002718/18 от 15.08.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Рубченко Александр Николаевич</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>Россия, г. Красноярск, ул. Молокова, д.1, кв.190</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<b>Не установлена</b>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<b>Единовременно, наличным платежом</b>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «15» августа 2018 г. по «14» августа 2019 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;</li> <li>- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</li> </ul> <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2 Договора.</p>

**Страховщик:**  
**ООО «Абсолют Страхование»**  
Представитель страховой компании  
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Поталова Е.Ю.)

М.П. 15 августа 2018г.

**Страхователь:**  
**Рубченко Александр Николаевич**

(Рубченко А.Н.)

«15» августа 2018г.

