



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 №7-355-2

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

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ЦЭС»

Дата проведения оценки:

26 апреля 2019 г.

Дата составления отчета:

26 апреля 2019 г.

Москва-2019



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 № 02/2019 от 08 апреля 2019 г. к договору № б/н от 26 сентября 2012 г., заключенных 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, Солнечногорский район.

Предполагаемое использование результатов оценки – определение 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»; Международные стандарты оценки IVS 2017.

Справедливая стоимость 3 (трех) земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, Солнечногорский район по состоянию на 26 апреля 2019 г. составила:

132 855 521 (Сто тридцать два миллиона восемьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот двадцать один) рубль¹

Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости приведена в Таблице №1 на страницах №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 № 21 от 29 января 2019 г.)

Ковалева Е.В.

Оценщик

Ковалева Е.В.

Дата составления отчета

26 апреля 2019 г.

¹ В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость.

Таблица 1. Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурькино	50:09:0060309:502	102 629	31 203 321
2	Московская обл., р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	50:09:0060434:45	290 000	79 486 100
3	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	50:09:0060736:35	72 922	22 166 100
-	Итого	-	465 551	132 855 521

Оценщик

Ковалева Е.В.

Дата составления отчета

26 апреля 2019 г.

Содержание

1.	Дата составления и порядковый номер отчета	5
2.	Задание на оценку	5
3.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	6
3.1.	Сведения о заказчике оценки	6
3.2.	Сведения об оценщике	6
3.3.	Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	7
3.4.	Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета	7
4.	Основные факты и выводы	8
5.	Допущения, принятые при проведении оценки	9
6.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	10
7.	Применяемые стандарты оценки	11
8.	Общие понятия и определения	12
9.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	12
10.	Перечень использованных данных с указанием источников их получения	12
10.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
10.2.	Осмотр объекта оценки	12
10.3.	Прочие источники информации	13
11.	Описание объекта оценки	13
11.1.	Имущественные права	13
11.2.	Обременения, связанные с объектом оценки	13
11.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
11.4.	Информация о текущем использовании объекта оценки	15
11.5.	Балансовая стоимость объекта оценки	15
11.6.	Местоположение объекта оценки	15
12.	Анализ наиболее эффективного использования	16
13.	Анализ рынка	17
13.1.	Макроэкономический обзор	17
13.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	29
13.3.	Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки	29
13.4.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
13.5.	Обзор рынка земельных участков с/х назначения Московского региона	32
14.	Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке	38
14.1.	Обзор подходов к оценке земельных участков	38
14.2.	Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке земельных участков	40
16.	Сравнительный подход	42
16.1.	Описание методики оценки	42
16.2.	Выбор единиц сравнения	42
16.3.	Выбор объектов-аналогов	42
16.4.	Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу	49
17.	Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	52
17.1.	Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки	52
17.2.	Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке	52
17.3.	Определение итоговой справедливой стоимости объекта оценки	52
18.	Приложения	53
18.1.	Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах	53
18.2.	Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	56
18.3.	Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	60

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	109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31
ИНН	7718218817
КПП	770901001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Ковалева Елена Васильевна
Местонахождение оценщика	По адресу юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Номер контактного телефона оценщика	(495) 787-68-01
Адрес электронной почты оценщика	ces@ces.ru
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Направление оценочной деятельности: «Оценка недвижимости» Реквизиты: № 014259-1 от 03.08.2018 г.
Образование	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом Московского государственного агроинженерного университета им. В.П. Горячкина, ДВС 1160516, регистрационный номер 376 от 09.06.2001 г. • Диплом о профессиональные переподготовки НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» ИП №984601 от 2008 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВПО «Московский государственный университет геодезии и картографии», рег. номер 197-2015 от 29.06.2015 г.
Категория / сертификация	• Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2008 г.
Страхование гражданской ответственности	Обязательное страхование ответственности оценщика: - Страхователь – Ковалева Елена Васильевна. Страховщик – Страховая акционерная компания «Энергогарант». Страховая сумма – 300 000 рублей. Полис № 180005-035-000185. Период страхования: с 14.01.2019 г. по 13.01.2020 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ», регистрационный 785, дата регистрации 26.12.2008 г. Свидетельство о членстве в НП СОО «СИБИРЬ» №218 от 12.02.10 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор № 09 с оценщиком от 29.01.2019 г. заключенный между ООО «ЦЭС» и Ковалевой Еленой Васильевной
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

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности»
Сокращенное наименование	ООО «ЦЭС»
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Почтовый адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	Свидетельство №001.304.982, выдано Московской регистрационной палатой, дата государственной регистрации – 23.03.1998г.
ОГРН	1027739733735 от 09 декабря 2002г.
Генеральный директор	Стрижак Екатерина Юрьевна
Телефон / факс	(495) 787-68-01
Интернет-сайт	www.ces.ru
Электронная почта	ces@ces.ru
Страхование ответственности юридического лица	
Полис страхования ответственности оценщика	№ 022-073-002817/18
Страховщик	ООО «Абсолют Страхование»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	с 01 ноября 2018 г. по 31 октября 2019 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Союз независимых экспертных организаций «Сумма мнений»
Свидетельство	№33 от 29.10.2014 г.
Сведения о соответствии юридического лица требованиям статьи 15.1 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	
ООО «ЦЭС» соответствует требованиям статьи 15.1 «Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор» Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», в том числе в части наличия в штате не менее 2-х оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.	

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

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

4. Основные факты и выводы

1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Договор на проведение оценки	Дополнительное соглашение № 02/2019 от 08 апреля 2019 г. к договору на оказание услуг по оценке № б/н от 26 сентября 2012 г.
Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Исполнитель	ООО «ЦЭС»

2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

3 земельных участка, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 12.3 Настоящего отчета.

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

Затратный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Доходный подход	Не применялся (обоснован отказ от применения)
Сравнительный (рыночный) подход	132 855 521 руб.

4. Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость	132 855 521 (Сто тридцать два миллиона восемьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот двадцать один) рубль
------------------------	---

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.

6. 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.

7. 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» и Международные стандарты оценки IVS 2017.
- 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.

8. Общие понятия и определения

Общие понятия и определения, использованные в Отчете, соответствуют понятиям и определениям, приведенным в Федеральном законе от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»; Федеральных стандартах оценки; Нормативных правовых актах уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности; Стандартах и правилах оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

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

9. 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.

10. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

- Свидетельства о государственной регистрации прав собственности (3 шт.).

10.2. 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.

10.3. 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.

11. Описание объекта оценки

11.1. Имущественные права

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

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Свидетельств о государственной регистрации прав собственности.

11.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах данное ограничение (обременение) прав не учитывается.

11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки являются 3 земельных участка, расположенные по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

Количественные и качественные характеристики

Таблица 2. Сведения о земельных участках.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	План земельного участка	Земельный участок в кадастровом квартале
1	50:09:0060309:502	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурькино	102 629,00	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	686 588,01		
2	50:09:0060434:45	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Болкашино	290 000,00	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	1 670 400,00		
3	50:09:0060736:35	Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	72 922,00	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	487 848,18		

Источник информации: 1. Свидетельства о ГРП; 2. Данные публичной кадастровой карты, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>.

11.4. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время объект оценки не используется.

11.5. 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.

11.6. Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

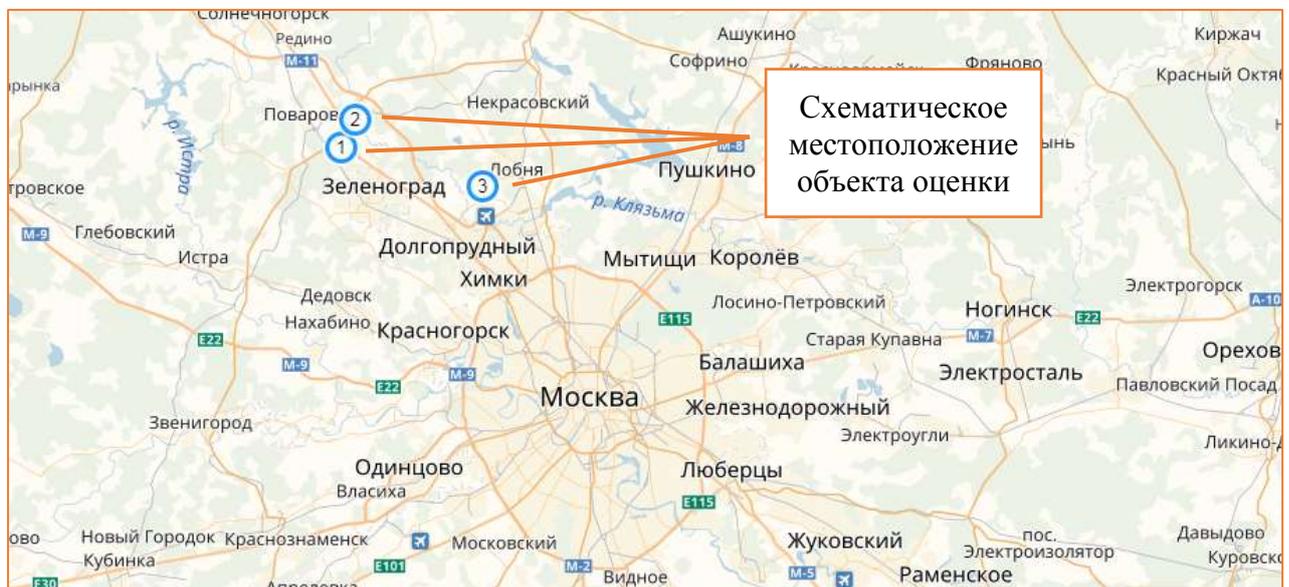
Характеристики местоположения

Таблица 3. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Солнечногорский район	Свидетельства о ГПП
Населенный пункт	д. Дурькино / д. Никольское / д. Болкашино / д. Перепечино	
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от МКАД, км.	Около 20-60 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая железнодорожная станция	Радищево / Сходня / Сенеж	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Около 3 – 10 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Расположение относительно 1-й линии крупной улицы, шоссе, площади и т.п.	Нет	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/

Расположение объекта оценки на карте

Карта 1. Местоположение объекта оценки на карте Московской области.



Источник: <http://maps.yandex.ru/>

Выводы

Местоположение объектов благоприятно для сельскохозяйственного производства.

12. 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 использование для сельскохозяйственного производства.

13. 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.

13.1. 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 несырьевого 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

Источники информации: Картина экономики. Январь 2019 года;

<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019120201>;

Доклад "Социально-экономическое положение России";

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1/140086922125.

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым.

В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабо отрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых).

В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении. При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление. Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса

на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году).

Таблица 4. Основные показатели развития Российской Федерации.

	2018г.	В % к 2017г.	Декабрь 2018г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2017г.	ноябрю 2018г.	2017г. в % к 2016г.	декабрь 2017г. в % к	
							декабрю 2016г.	ноябрю 2017г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	103626,6 ¹⁾	102,3 ¹⁾						
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		102,9		101,9	110,0	102,4	100,1	109,9
Индекс промышленного производства ²⁾		102,9		102,0	107,0	102,1	98,3	107,4
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	5119,8	99,4	197,4	99,9	46,8	103,1	104,1	44,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	5639,5	102,9	491,8	103,2	103,0	105,5	100,2	102,8
в том числе железнодорожного транспорта	2597,3	104,2	224,5	102,3	101,8	106,4	105,3	104,0
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	1710,3	100,8	148,2	102,8	101,3	97,4	95,2	99,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	31548,0	102,6	3306,4	102,3	118,6	101,3	103,3	119,4
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	9411,3	102,5	854,0	101,6	104,9	100,2	100,9	105,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	629,2 ³⁾	118,7 ⁴⁾	61,9 ³⁾	111,9 ⁵⁾	98,4 ⁶⁾	125,5 ⁴⁾	125,4 ⁵⁾	104,2 ⁶⁾
в том числе: экспорт товаров	402,7	127,4	40,5	121,0	97,9	126,2	126,0	105,9
импорт товаров	226,6	105,9	21,5	98,1	99,3	124,5	124,3	101,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 ⁷⁾	104,1 ⁸⁾				103,0 ⁸⁾		
Индекс потребительских цен		102,9		104,3	100,8	103,7	102,5	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ²⁾		111,9		111,7	96,7	107,6	108,4	101,2
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		100,3 ¹⁰⁾		100,1	150,3	98,4 ¹⁰⁾	98,1	145,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ⁹⁾ :								
номинальная, рублей	43400	109,9	55150	106,9	129,5	106,7	108,9	131,8
реальная		106,8		102,5	128,4	102,9	106,2	131,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн.человек	3,7 ¹¹⁾	92,2	3,7	95,4	101,2	93,5 ¹²⁾	94,5 ¹²⁾	99,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,7 ¹¹⁾	87,4	0,7	89,4	104,9	85,3	86,7	105,9

1) Первая оценка.
2) 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".
3) Данные за январь-ноябрь 2018г. и ноябрь 2018г. соответственно.
4) Январь-ноябрь 2018г. и январь-ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
5) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.
6) Ноябрь 2018г. и ноябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.
7) Данные за январь-сентябрь 2018 года.
8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года.
9) Данные за периоды 2018г. - оценка.
10) 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 2018г. в % к 2017г. составили 99,8%, в 2017г. в % к 2016г. - 98,8%.
11) В среднем за месяц.
12) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе-сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее. Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам).

В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной. Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения. Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США).

Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и нефтегазового. Среди компонентов нефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее. Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре). В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно).

Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабо отрицательным на

фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства. Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. С учетом данных за первые несколько дней февраля, показывающих замедление среднесуточного темпа роста цен, можно сделать вывод о том, что эффект от повышения НДС оказался меньше предварительных оценок.

Значимый вклад (+0,24 п.п.) в инфляцию в январе внесла индексация регулируемых цен и тарифов. При этом стоимость коммунальных услуг выросла на 2,6 % м/м, в том числе в результате повышения НДС и изменения порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В июле динамика тарифов окажет понижающее давление на годовую инфляцию, в силу более низкого уровня индексации по сравнению с прошлым годом. Темп роста цен на непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции ускорился с 0,3 % м/м до 0,6 % м/м (с исключением сезонного фактора – значения аналогичны) при том, что 86% данной группы товаров облагается базовой ставкой НДС.

Ускорение темпа роста цен на бензин было более заметным – до 0,8 % м/м SA в январе с 0,2 % м/м SA в декабре прошлого года (0,8 % м/м в январе после снижения на 0,1 % м/м месяцем ранее). Темп роста цен на табачные изделия остался практически неизменным: 0,8 % м/м SA в январе 2019 г. после 0,9 % м/м SA в декабре 2018 г. (0,8 % м/м в январе после 0,7 % м/м месяцем ранее). Инфляция в сегменте продовольственных товаров, большинство из которых облагается льготной ставкой НДС, в январе 2019 года замедлилась до 0,6 % м/м SA с 1,0 % м/м SA месяцем ранее (1,3 % м/м в январе после 1,7 % м/м в декабре). Замедление темпов роста цен наблюдалось как в сегменте плодоовощной продукции, так и в сегменте других продовольственных товаров.

Монетарная инфляция в январе ускорилась до 0,46 % м/м SA с 0,30 % м/м SA в декабре. Показатель, приведенный к годовым темпам роста, ускорился до 5,71 % м/м SAAR. По оценке, такое ускорение является временным. В феврале 2019 г. инфляция, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м (5,2–5,4 % г/г). При этом пиковые значения (5,5–5,7 % г/г) инфляция пройдет в марте–мае текущего года. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

Платежный баланс В 2018 году профицит счета текущих операций достиг самого высокого значения за всю историю наблюдений. По итогам года положительное сальдо текущего счета увеличилось до 114,9 млрд. долл. США (по оценке, 6,9 % ВВП) после 33,3 млрд. долл. США в 2017 году (2,1 % ВВП). Рекордный профицит текущего счета был обеспечен в первую очередь увеличением нефтегазового экспорта (+32,5 %) на фоне благоприятной конъюнктуры мировых рынков энергоносителей. Средняя цена на нефть марки «Юралс» в 2018 году составила 70,0 долл. США за баррель по сравнению с 53,0 долл. США за баррель в 2017 году.

По данным ФТС России, существенный рост продемонстрировали также среднеконтрактные цены на нефтепродукты и российский газ. Вклад в увеличение нефтегазового экспорта в 2018 году также внес рост его физических объемов. Экспорт естественного природного газа вырос на 3,7 %, экспорт СПГ – на 50,4 %. Положительные темпы роста наблюдались и по сырой нефти и нефтепродуктам (на 2,9 % и 1,1% соответственно), что стало результатом июньских договоренностей стран ОПЕК+ об увеличении добычи.

Анализ общей социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки

Источники информации: Министерство экономики и финансов Московской области, <http://mef.mosreg.ru/download/document/2933008>

Общая оценка социально-экономической ситуации в Московской области

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает второе место по численности населения (7,6 млн. человек на 01.01.2019, или 5,2 процента от общей численности населения) и 3 место – по объему валового регионального продукта (по итогам 2017 года – 3,8 трлн. рублей, или 5,1 процента суммарной валовой добавленной стоимости).

В 2018 году социально-экономическая ситуация в Московской области характеризовалась как стабильная, экономика показывала устойчивый рост во всех базовых отраслях.

Так, по сравнению с 2017 годом отмечен рост: промышленного производства – на 10,2 процента, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 10,3 процента (по объемам – 5 и 3 место соответственно); производства продукции сельского хозяйства – на 3,1 процента; инвестиций в основной капитал – на 22,7 процента; объема строительных работ – на 18,2 процента (4 место); грузооборота автомобильного транспорта – на 15,9 процента; оборота оптовой торговли – на 6,8 процента (3 место), розничной торговли – на 7,8 процента

(2 место); объема платных услуг – на 1 процент (4 место); объема прибыли прибыльных организаций (по данным января-ноября) – на 26,5 процента (6 место); уровня среднемесячной заработной платы – на 8,8 процента (в реальном выражении – на 4,5 процента); среднесписочной численности работников – на 4,6 процента.

Уровень безработицы по методологии Международной организации труда снизился и составил в среднем за год 2,7 процента от численности рабочей силы против 3,2 процента в 2017 году.

Промышленное производство

По итогам 2018 года индекс промышленного производства относительно прошлого года составил 110,2 процента, в том числе в добыче полезных ископаемых – 109 процентов, обрабатывающих производствах – 110,3 процента, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 102,2 процента, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 108,5 процента.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 2 858,8 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, прирост которых в 2018 году составил 8,4 процента, объем отгруженной продукции – 13,6 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – около 87 процентов, или 2 482,7 млрд. рублей).

Положительная динамика промышленного производства наблюдалась практически во всех обрабатывающих отраслях, за исключением производства мебели (снижение относительно 2017 года на 13,4 процента) и кокса (снижение на 0,4 процента).

По сравнению с 2017 годом значительный рост отмечался в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 1,9 раза), прочих транспортных средств и оборудования (в 1,7 раза), одежды (в 1,6 раза), а также в производстве напитков (на 20,8 процента), резиновых и пластмассовых изделий (на 20,5 процента), прочих готовых изделий (на 18,9 процента), электрического оборудования (на 18,1 процента), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (на 15,9 процента), бумаги и бумажных изделий (на 15,3 процента).

В 2018 году объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 292,5 млрд. рублей, в том числе 163,9 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение

электроэнергии, 100,6 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 28 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

При этом производство, передача и распределение электроэнергии выросло на 2,2 процента, пара и горячей воды, кондиционирование воздуха – на 3,2 процента.

По итогам 2018 года в Московской области произведено 19,8 млрд. кВт-ч электроэнергии (из них свыше 90 процентов тепловыми электростанциями), 68,4 млн. Гкалорий – тепловой энергии (из них 75,8 процента отпущено котельными).

Объем выполненных работ и услуг в 2018 году по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 70 млрд. рублей, из них по забору, очистке и распределению воды – 16,8 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 13,8 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 38,4 млрд. рублей.

Цены производителей промышленных товаров, работ и услуг, предназначенных для реализации на внутреннем рынке, в 2018 году относительно предыдущего года выросли на 4,2 процента.

Инвестиции

По итогам 2018 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно 2017 года вырос на 22,7 процента и составил 897,8 млрд. рублей. В рейтинге субъектов Московская область по итогам года заняла 4 место, опередив г. Санкт-Петербург (747,4 млрд. рублей) и Республику Татарстан (629,7 млрд. рублей).

По данным Единой автоматизированной системы Перечень инвестиционных проектов на конец года на территории Московской области реализуется свыше 1,2 тыс. инвестиционных проектов на общую сумму запланированных инвестиций 591,6 млрд. рублей, на территории муниципальных образований Московской области привлечено нарастающим итогом 417 организаций-инвесторов.

В настоящее время на территории Московской области создано 80 многопрофильных индустриальных парков, технопарков и промышленных площадок, в том числе 3 особых экономических зоны, 58 индустриальных парков, 13 технологических парков, 6 промышленных площадок.

Строительство

В 2018 году объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 445,4 млрд. рублей, что на 18,2 процента выше уровня предыдущего года.

За прошедший год на территории Московской области введено в эксплуатацию 22,9 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью более 15 млн. кв. метров.

Общий объем введенного жилья на территории Московской области снизился относительно 2017 года на 3,2 процента и составил 8,8 млн. кв. метров, из них 3,7 млн. кв. метров (или 42,3 процента) введено за счет средств населения.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра жилых помещений в домах квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений (без жилых домов, построенных населением) составила 44,9 тыс. рублей, в том числе в городах – 44,6 тыс. рублей, в сельской местности – 54,1 тыс. рублей.

В рамках действующих договоров о комплексном развитии застроенных территорий в 2018 году осуществлено расселение 19,3 тыс. кв. метров ветхого и аварийного жилищного фонда (7,5 тыс. кв. метров ветхого и 11,8 тыс. кв. метров аварийного жилья).

Цены производителей на строительную продукцию по итогам года выросли относительно 2017 года на 3,4 процента.

Потребительский рынок

Торговля является одной из основных составляющих экономики Московской области. В структуре ВРП региона более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (25,8 процента по итогам 2016 года).

На конец 2018 года в торговом реестре Московской области зарегистрировано 17,9 тыс. хозяйствующих субъектов и 23 тыс. объектов торговли.

Оборот розничной торговли Московской области в 2018 году составил 2,3 трлн. рублей, что в сопоставимых ценах на 7,8 процента больше предыдущего года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (4,8 трлн. рублей), а по темпам роста входит в тройку лидеров, опережая гг. Москва и Санкт-Петербург (102,8 процента и 102,3 процента соответственно).

В общем объеме оборота розничной торговли 77,8 процента приходилось на крупные организации, 11,8 процента – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,3 процентов – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,8 процента – на субъекты среднего предпринимательства, 1,3 процента – на розничные рынки и ярмарки.

В товарной структуре оборота 54,4 процента занимали непродовольственные товары (рост относительно 2017 года на 10,4 процента) и 45,6 процентов – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 4,9 процента).

На рынке платных услуг на протяжении всего отчетного года также прослеживалась положительная динамика. По итогам года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 483,6 млрд. рублей, что на 1 процент выше уровня 2017 года.

Наибольшая доля в структуре услуг приходилась на коммунальные (31,7 процента от общего объема), 15,1 процента – на бытовые, 12,8 процента – на жилищные и 10,9 процента – на транспортные услуги.

Относительно 2017 года наибольший рост объема платных услуг (в сопоставимых ценах) отмечен в области образования (на 27 процентов), в сфере юридических услуг (на 21,7 процента), гостиничной сфере (рост на 20,8 процента), на 14,5 процента больше предоставлено медицинских услуг, на 9,6 процента – услуг учреждений физической культуры и спорта.

По сравнению с 2017 годом цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 4,1 процента, в том числе продукты питания подорожали на 2,3 процента, непродовольственные товары – на 5,4 процента, услуги – на 4,8 процента.

Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы внешнеторговый оборот Московской области в 2018 году составил 34 851 млн. долларов США, увеличившись по сравнению с предыдущим годом на 15,2 процента.

Экспорт товаров из Московской области составил 7 076 млн. долларов США (рост к 2017 году на 7,5 процента), в том числе в государства СНГ – 3 513,1 млн. долларов США (рост на 7,4 процента), страны дальнего зарубежья – 3 562,9 млн. долларов США (рост на 7,6 процента).

Импорт товаров в Московскую область составил 27 775 млн. долларов США (рост к 2017 году на 17,3 процента), в том числе из государств СНГ – 2 805,5 млн. долларов США (рост на 15,2 процента), стран дальнего зарубежья – 24 969,5 млн. долларов США (рост на 17,6 процента).

По сравнению с 2017 годом отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. импорт преобладает над экспортом) выросло на 3 607,6 млн. долларов США (или на 21,1 процента) и сложилось в размере 20 699,1 млн. долларов США.

Сельское хозяйство

Прирост сельскохозяйственного производства в 2018 году относительно предыдущего года составил 3,1 процента.

По итогам 2018 года объем произведенной сельскохозяйственной продукции составил 90,6 млрд. рублей, в том числе растениеводства – 46,1 млрд. рублей (рост на 5,1 процента), животноводства – 44,5 млрд. рублей (рост на 1,3 процента).

Наибольшие объемы производства приходились на сельскохозяйственные организации (60,1 млрд. рублей, или 66,3 процента от общего объема) и на хозяйства населения – 31,2 процента (или 28,2 млрд. рублей). Крестьянскими хозяйствами и индивидуальными предпринимателями производится около 2,5 процента, или 2,3 млрд. рублей.

За 2018 год хозяйствами всех категорий произведено 650,5 тыс. тонн молока (100,4 процента к уровню 2017 года), 308,9 тыс. тонн скота и птицы на убой (102,1 процента), 138,5 млн. штук куриных яиц (99,4 процента).

Поголовье крупного рогатого скота на конец 2018 года составило 206 тыс. голов (96,6 процента к 2017 году), из него коров – 96,3 тыс. голов (96,9 процента), свиней – 329 тыс. голов (102,5 процента), овец и коз – 65,3 тыс. голов (102,6 процента), птицы – 12,5 млн. голов (117,8 процента).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составил 6 817 килограммов против 6 703 килограмма в 2017 году, средняя яйценоскость курицы-несушки – 255 яиц против 252 яиц.

Валовой сбор картофеля составил 604,8 тыс. тонн (на 2,6 процента ниже уровня предыдущего года), зерновых и зернобобовых культур – 369,3 тыс. тонн (на 3,4 процента ниже уровня предыдущего года), овощей – 534 тыс. тонн (рост на 3,9 процента).

В целях развития сельского хозяйства в 2018 году создано, реконструировано (модернизировано) свыше 60 предприятий АПК с общим объемом инвестиций не менее 36,5 млрд. рублей, создано более 1,4 тыс. новых рабочих мест.

Уровень жизни населения

По итогам 2018 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата по экономике в Московской области составила 50 722,8 рубля, что выше уровня 2017 года на 8,8 процента. В реальном выражении (с учетом индекса потребительских цен) ее рост составил 104,5 процента.

На протяжении шести лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Традиционно наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (70 377,5 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (70 268,8), в организациях по транспортировке и хранению (63 563,5 рубля), добыче полезных ископаемых (61 868,4 рубля). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в деятельности в области информации и связи (56 776 рублей), в производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (56 007,1 рубля), в здравоохранении (51 647,7 рубля), в обрабатывающих производствах (50 980,1 рубля).

Величина прожиточного минимума на душу населения в III квартале 2018 года составила 12 181 рубль (снижение относительно II квартала 2018 года на 38 рублей), в том числе трудоспособного населения – 13 496 рублей, пенсионеров – 9 100 рублей, детей – 11 925 рублей.

Труд и занятость

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,2 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в 2018 году составляла 2,2 млн. человек, что на 4,6 процента выше 2017 года.

Из общей численности работников 18,2 процента заняты в обрабатывающих отраслях, 18,3 процента – в торговле, 9,2 процента – в образовании, 8,4 процента – в транспортировке и хранении грузов, 7,8 процента – в здравоохранении и социальных услугах, 6,7 процента – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

В среднем за 2018 год в Московской области численность безработных по методологии Международной организации труда составила 110,4 тыс. человек. При этом уровень общей безработицы остается одним из самых низких в стране – 2,7 процента (5 место после гг. Москва и Санкт-Петербург, Ямало-Ненецкого и Ханты-Мансийского автономных округов; в среднем по России – 4,8 процента).

Также улучшился уровень регистрируемой безработицы – на конец декабря значение показателя составило 0,47 процента против 0,55 процента в аналогичном периоде прошлого года, что значительно ниже среднероссийского значения – 0,9 процента.

На регистрационном учете в органах службы занятости Московской области на конец декабря 2018 года состояло 18,9 тыс. безработных, что на 13,4 процента, или на 2,9 тыс. человек, ниже уровня 2017 года.

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.

13.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Объект оценки относится к следующему сегменту рынка:

- Тип – земельные участки сельскохозяйственного назначения;
- Территория местоположения объекта оценки – Московская область.

Исследование рынка проводится преимущественно в рамках сегмента рынка, к которому относится объект оценки. В том случае, если данных, относящихся к типу объекта оценки и/или его местоположению, недостаточно для проведения анализа рынка, то Оценщиком используется информация по схожим типам объектов и/или территориям.

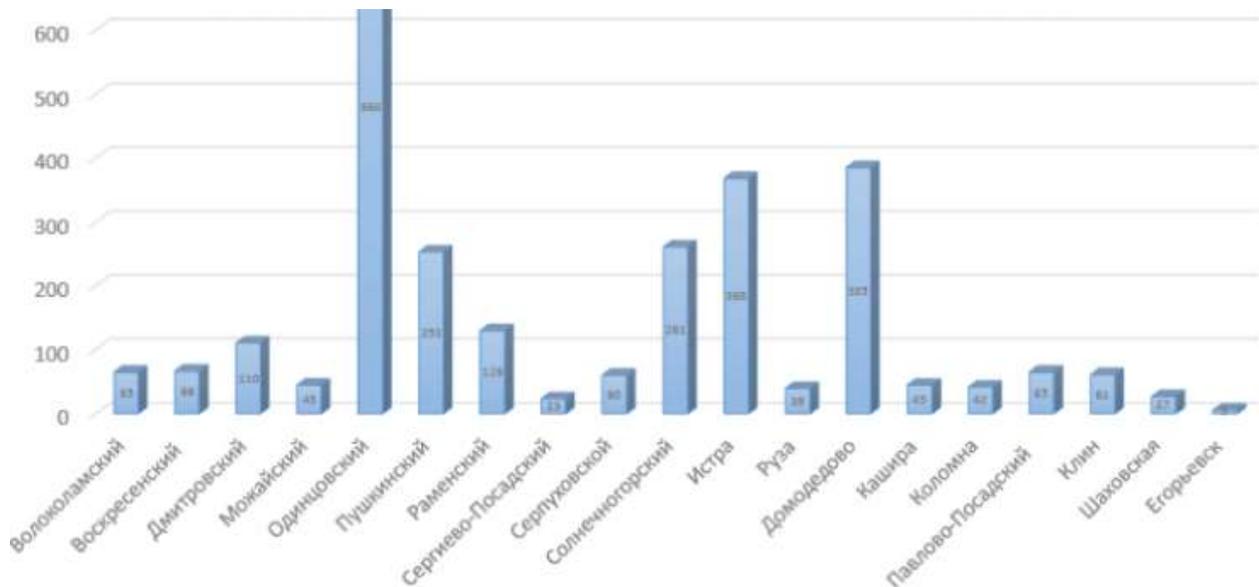
13.3. Анализ данных о ценах на объекты недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки

Анализ цен с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, проводится только исходя из фактического использования объекта оценки. Анализ цен при альтернативных вариантах использования объекта оценки не проводится, так как текущее фактическое использование объекта оценки соответствует его наиболее эффективному использованию.

Анализ цен проводится в два этапа:

1. Анализ информации, опубликованной в открытых источниках

Диаграмма 1. Средние значения цен предложений продажи земель с/х назначения в Московской области.²



2. Анализ интервалов значений цен, проведенный Оценщиком

Оценщиком не было выявлено в открытых источниках информации о сделках с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. Специализированные базы данных с информацией о сделках с объектами недвижимости отсутствуют. Информация, размещенная в Автоматизированной информационной системе «Мониторинг рынка недвижимости» (АИС «МРН», <https://portal.rosreestr.ru>), недостаточна для проведения подбора объектов-аналогов и сравнения объекта оценки с ними по ценообразующим характеристикам.

Таким образом, дальнейший анализ интервалов цен проводится Оценщиком на основании цен предложений.

Источниками выборки предложений сопоставимых объектов недвижимости являлись: <http://www.roszem.ru>; <https://diveevo.gde.ru>; <http://nizhegorodskaya-oblast.doski.ru>; <https://nn.cian.ru/>; <https://www.avito.ru> и др.

При анализе предложений сопоставимые объекты земель с/х назначения отбирались по следующим параметрам:

- Земельные участки – для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь – от 1 000 до 8 000 сот;

²

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

- Местоположение - Московская область.

Исходя из принципа достаточности Оценщиком было принято решение не включать в Отчет подробную информацию о всех предложениях, на основании которых проводился анализ, а ограничиться только сводной информацией, которая позволяет достичь цели исследования – определение интервалов значений цен. Более подробная информация приводится только по максимально сопоставимым аналогам в рамках проведения расчетов стоимости объекта оценки различными подходами.

На крупные земельные наделы, предназначенные для сельскохозяйственного производства, цена варьируется в диапазоне от 1 тыс. до 70 тыс. рублей за 1 сотку. Среднее значение составляет 20 тыс. рублей за 1 сотку.

13.4. 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: Справочники оценщика недвижимости-2018, «Земельные участки» 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.

13.5. Обзор рынка земельных участков с/х назначения Московского региона

Источник информации: <http://www.agroinvestor.ru/analytcs/article/29586-dengi-ukhodyat-v-zemlyu/>; Компания «Атлант Оценка»³.

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,

³ <https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

поскольку средняя стоимость земли в России по сравнению с сопоставимыми рынками 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 в 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 2. Некоторые показатели динамики рынка.



Общая ситуация на рынке земель с/х назначения Московской области

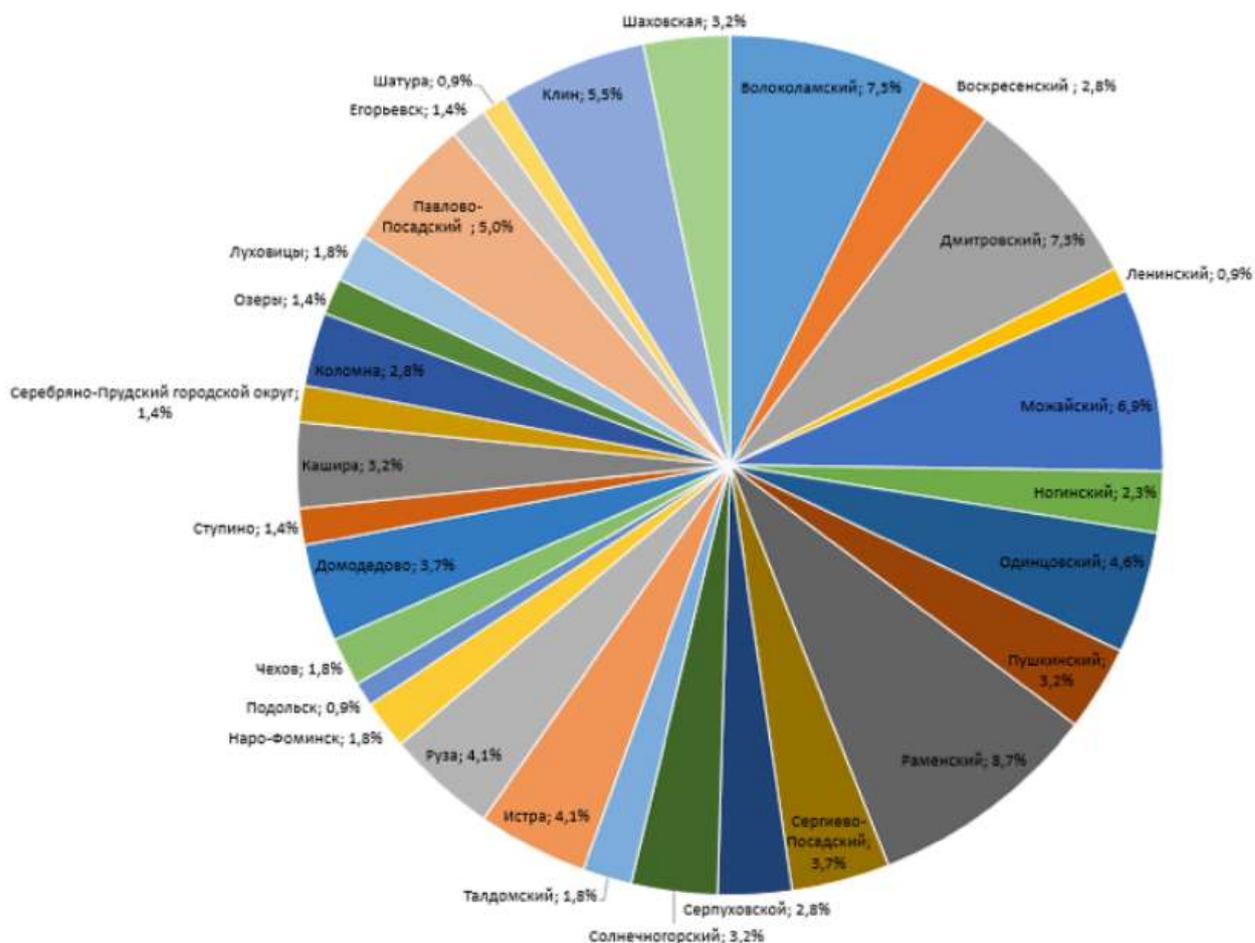
Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

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.

Диаграмма 3. Объем предложений к продаже земель с/х назначения по районам/округам 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.

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.

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

Таблица 5. Значения цен предложений продажи земель с/х назначения Московской области.

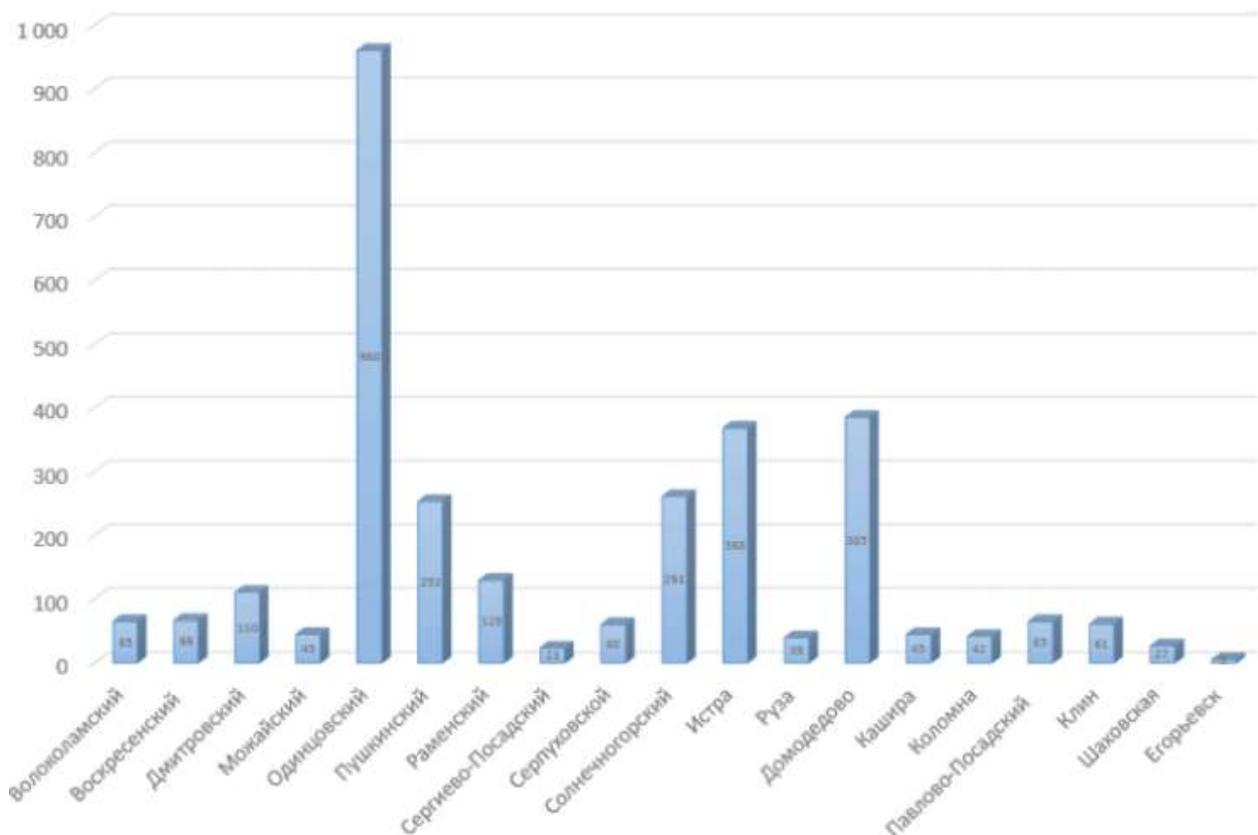
№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	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

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.

Диаграмма 4. Средние значения цен предложений продажи земель с/х назначения Московской области.



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 Талдомском 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.

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.

Другие выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Оценщиком не было выявлено иных характеристик рынка недвижимости, которые могут оказывать существенное влияние на стоимость объекта оценки.

14. 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.

14.1. Обзор подходов к оценке земельных участков

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.

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

- метод капитализации земельной ренты (дохода);
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Метод капитализации земельной ренты (дохода) применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем деления величины земельной ренты (дохода от земельного участка) на коэффициент капитализации.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется исходя из доли, приходящейся на земельный участок, в общем доходе от единого объекта недвижимости.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем дисконтирования доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

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.

Основные методы оценки земельных участков, основанные на доходном подходе:

- метод сравнения продаж (метод количественных корректировок);
- метод выделения;
- метод распределения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При применении данного метода 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.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Расчет стоимости по данному методу осуществляется путем умножения стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

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.

Напрямую затратный подход к оценке стоимости земельных участков не применяется. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

14.2. 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, 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. оцениваемые земельные участки не застроены, применение данных методов некорректно.

Метод капитализации земельной ренты

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 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 земельных участков, и доходов, которые будут генерировать освоенные участки. Таким образом, применить метод остатка при оценке земельных участков с достаточной степенью точности не представляется возможным.

Метод предполагаемого использования

У оценщика отсутствует информация о существовании утвержденного проекта застройки оцениваемых земельных участков. Прогнозирование реализации гипотетических инвестиционных проектов на оцениваемых земельных участках 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 оценке земельного участка сравнительным подходом, используя метод сравнения продаж.

16. Сравнительный подход

16.1. Описание методики оценки

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.

В данном случае для оценки рыночной (справедливой) стоимости был применен метод корректировок, включающий в себя следующие этапы:

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 земель с/х назначения, являлись:

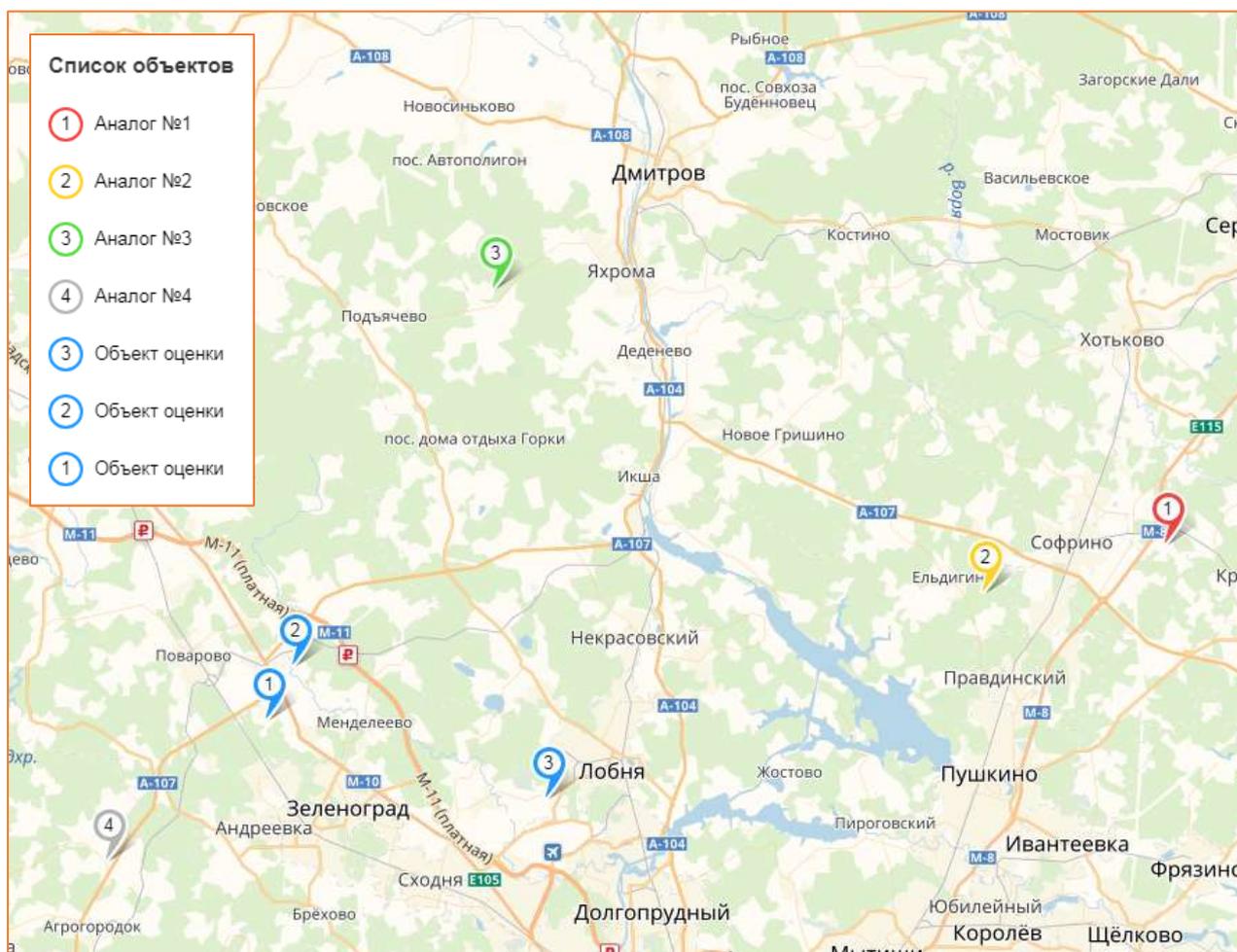
- Земельные участки – для сельскохозяйственного производства;
- Общая площадь – от 1 000 до 8 000 сот;
- Местоположение - Московская область.

Распечатанные копии интернет-страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 6. Описание объекта оценки и объектов-аналогов.

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	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019	Апрель 2019
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, д. Дурыкино / д. Болкашино / д. Перепечино	Московская область, Пушкинский район рядом с Никольское	Московская область, Пушкинский район рядом с Нововорино	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома городское поселение	Московская область, Истра городской округ, Адуево деревня
Удаленность от МКАД	20, 50-60 км от МКАД по Ленинградскому шоссе	Около 35 км от МКАД по Ярославскому шоссе	Около 42 км от МКАД по Ярославскому шоссе	Около 50 км от МКАД по Дмитровскому шоссе	40 км от МКАД по Волоколамскому / Пятницкому шоссе
Особенности местоположения (окружения)	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Площадь, соток	4 655,51	1 780,00	2 310,00	4 237,00	3 020,00
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	50:09:0060736:35 - разделен рекой на 2 части	Нет	Нет	Нет	Нет
Цена предложения, руб.	–	68 124 000	70 726 000	130 000 000	88 000 000
Источник информации	–	https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/u-chastok-178-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-nikolskoe-pushkinskiy-rayon	https://kupizemli.ru/severo-vostok/yaroslavskoe/u-chastok-231-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-novovoronino-pushkinskiy-rayon	https://www.cian.ru/sale/commercial/191980938/	https://www.cian.ru/sale/commercial/169101073/
Контактный телефон	–	8 (495) 215-53-37	8 (495) 215-53-37	+7 926 333-20-56	+7 926 834-45-95 +7 495 480-79-64

Карта 2. Расположение аналогов и объекта оценки на карте.



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

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

1. Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений

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

Корректировка была определена на основании справочников оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.

Значение корректировки на уторгование для продажи земельных участков с/х назначения составила в среднем **14,0%**.

Таблица 7. Размер скидков при торге на земельные участки с/х назначения.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11.3%	14.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16.0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11.7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14.4%	17.8%

2. Корректировка на условия финансирования и условия продажи

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

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

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

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

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

4. Корректировка на вид передаваемых имущественных прав

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

Поскольку передаваемые права по объекту оценки и аналогам идентичны, 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.

Корректировка на различие в местоположении земель с/х назначения определяется исходя из удаленности от регионального центра (согласно данным справочника оценщика недвижимости – 2018, «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л.А.).

Таблица 8. Корректирующие коэффициенты на удаленность земель с/х назначения от облцентра.

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. по формуле:

$$K_{пл} = \left(\frac{1,2121 \times P_o^{-0,1}}{1,2121 \times P_a^{-0,1}} - 1 \right) \times 100\%, \text{ где:}$$

$K_{пл}$ – корректировка на площадь, %;

P_a – площадь объекта-аналога;

P_o – площадь объекта оценки.

Таблица 9. Расчет корректировок на разницу в площади (ЗУ с к/н 50:09:0060309:502).

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, сот	1 026,29	1 780,00	2 310,00	4 237,00	3 020,00
Значение функции	0,6059	0,5735	0,5587	0,5258	0,5439
Размер корректировки, %	-	5,6%	8,4%	15,2%	11,4%

Таблица 10. Расчет корректировок на разницу в площади (ЗУ с к/н 50:09:0060434:45).

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, сот	2 900,00	1 780,00	2 310,00	4 237,00	3 020,00
Значение функции	0,5461	0,5735	0,5587	0,5258	0,5439
Размер корректировки, %	-	-4,8%	-2,3%	3,9%	0,4%

Таблица 11. Расчет корректировок на разницу в площади (ЗУ с к/н 50:09:0060736:35).

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, сот	729,22	1 780,00	2 310,00	4 237,00	3 020,00
Значение функции	0,6270	0,5735	0,5587	0,5258	0,5439
Размер корректировки, %	-	9,3%	12,2%	19,2%	15,3%

8. Корректировка на вид использования (зонирование)

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

Поскольку объект оценки и аналоги имеют схожее функциональное назначение, данная корректировка не применялась.

9. Корректировка на коммуникации

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

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

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

Оцениваемый земельный участок с к/н 50:09:0060736:35 расположен вдоль реки и разделен ей на 2 части, что влияет на его эксплуатацию и мелиорацию. Корректировка вводится согласно данным Интернет-ресурса «Statrielt»⁴ в размере **-16%**.

Таблица 12. Размер корректирующих коэффициентов на конфигурацию, форму и рельеф земельного участка.⁵

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной сильно пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,96	0,84

* - Если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

** - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна нулю.

⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1698-na-konfiguratsiyu-formu-i-relef-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2019-goda>

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1819-na-krasnuyu-liniyu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>

16.4. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу

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

Для определения степени однородности рассчитанных скорректированных арендных ставок 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 23.12.2009г. №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:

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

D – весовой коэффициент аналога;

n_i – количество корректировок по данному аналогу;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 13. Расчет справедливой стоимости ЗУ с к/н 50:09:0060309:502.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	68 124 000	70 726 000	130 000 000	88 000 000
-	Площадь участка, сот.	1 780,00	2 310,00	4 237,00	3 020,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	38 272	30 617	30 682	29 139
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>32 914</i>	<i>26 331</i>	<i>26 387</i>	<i>25 060</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>32 914</i>	<i>26 331</i>	<i>26 387</i>	<i>25 060</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>32 914</i>	<i>26 331</i>	<i>26 387</i>	<i>25 060</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>32 914</i>	<i>26 331</i>	<i>26 387</i>	<i>25 060</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>32 914</i>	<i>26 331</i>	<i>26 387</i>	<i>25 060</i>

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	32 914	26 331	26 387	25 060
7	Корректировка на площадь	5,6%	8,4%	15,2%	11,4%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	34 757	28 543	30 398	27 917
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	34 757	28 543	30 398	27 917
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	34 757	28 543	30 398	27 917
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.	34 757	28 543	30 398	27 917
-	Коэффициент вариации, %				9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2
-	Удельный вес аналога, %	25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.				30 404
-	Площадь земельного участка, соток				1 026,29
-	Итого справедливая стоимость, руб.				31 203 321

Таблица 14. Расчет справедливой стоимости ЗУ с к/н 50:09:0060434:45.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	68 124 000	70 726 000	130 000 000	88 000 000
-	Площадь участка, сот.	1 780,00	2 310,00	4 237,00	3 020,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	38 272	30 617	30 682	29 139
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	32 914	26 331	26 387	25 060
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	32 914	26 331	26 387	25 060
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	32 914	26 331	26 387	25 060
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	32 914	26 331	26 387	25 060
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	32 914	26 331	26 387	25 060
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	32 914	26 331	26 387	25 060
7	Корректировка на площадь	-4,8%	-2,3%	3,9%	0,4%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	31 334	25 725	27 416	25 160
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	31 334	25 725	27 416	25 160
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	31 334	25 725	27 416	25 160
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.	31 334	25 725	27 416	25 160
-	Коэффициент вариации, %				9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	2	2	2	2

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Удельный вес аналога, %	25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.				27 409
-	Площадь земельного участка, соток				2 900,00
-	Итого справедливая стоимость, руб.				79 486 100

Таблица 15. Расчет справедливой стоимости ЗУ с к/н 50:09:0060736:35.

№ п/п	Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
-	Цена предложения, руб.	68 124 000	70 726 000	130 000 000	88 000 000
-	Площадь участка, сот.	1 780,00	2 310,00	4 237,00	3 020,00
-	Удельная цена предложения 1 сотки, руб.	38 272	30 617	30 682	29 139
1	Корректировка на торг (скидку) к ценам предложений	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>32 914</i>	<i>26 331</i>	<i>26 387</i>	<i>25 060</i>
2	Корректировка на условия финансирования и условия продажи	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>32 914</i>	<i>26 331</i>	<i>26 387</i>	<i>25 060</i>
3	Корректировка на изменение цен за период между датами предложения (сделки) и оценки	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>32 914</i>	<i>26 331</i>	<i>26 387</i>	<i>25 060</i>
4	Корректировка на вид передаваемых имущественных прав	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>32 914</i>	<i>26 331</i>	<i>26 387</i>	<i>25 060</i>
5	Корректировка на ограничения (обременения) передаваемых имущественных прав	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>37 851</i>	<i>30 281</i>	<i>30 345</i>	<i>28 819</i>
6	Корректировка на местоположение и окружение	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>37 851</i>	<i>30 281</i>	<i>30 345</i>	<i>28 819</i>
7	Корректировка на площадь	9,3%	12,2%	19,2%	15,3%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>41 371</i>	<i>33 975</i>	<i>36 171</i>	<i>33 228</i>
8	Корректировка на вид использования (зонирование)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>41 371</i>	<i>33 975</i>	<i>36 171</i>	<i>33 228</i>
9	Корректировка на коммуникации	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	<i>Скорректированная удельная цена</i>	<i>41 371</i>	<i>33 975</i>	<i>36 171</i>	<i>33 228</i>
10	Корректировка на другие характеристики (элементы), существенно влияющие на стоимость	-16,0%	-16,0%	-16,0%	-16,0%
	Итоговая скорректированная удельная цена 1 сотки, руб.	34 752	28 539	30 384	27 912
-	Коэффициент вариации, %				9%
-	Количество примененных корректировок, шт.	4	4	4	4
-	Удельный вес аналога, %	25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
-	Итого средневзвешенная удельная справедливая стоимость 1 сотки, руб.				30 397
-	Площадь земельного участка, соток				729,22
-	Итого справедливая стоимость, руб.				22 166 100

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки согласно результатам сравнительного подхода по состоянию на 26 апреля 2019 г. составляет 132 855 521 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 (рыночный) подход – 132 855 521 руб.
- Затратный подход – не применялся (обоснован отказ от применения).

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

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 26 апреля 2019 г. составляет 132 855 521 (Сто тридцать два миллиона восемьсот пятьдесят пять тысяч пятьсот двадцать один) рубль.

Справедливая стоимость каждого объекта недвижимости приведена в Таблице №1 на страницах №3 настоящего Отчета.

18. Приложения

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

The screenshot displays the KupiZemli website interface. The top navigation bar includes the site logo and a search bar. The main content area features a map of the property location, a sidebar with filters, and a detailed listing for Lot No. 3099. The listing includes the following information:

- Address:** Северо-Восток, Ярославское 35 км, Пушкинский район рядом с Нижнее
- Property:** Лот №3099 Участок 17.8 га под коттеджный поселок, Никольское, Пушкинский район
- Category / BRI:** 35X / SX
- Recommended use:** Коттеджный поселок, зонам адгасса, Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность
- Area:** 17.8 га (возможность межевания от 2 га)
- Legal status:** Собственность
- Price:** 68 124 000 Р (-38 272 Р за сотку)

Below the map, there are buttons for "Лесной участок" and "Примыкает к лесу". The text describes the property as a wooded plot of 17.8 hectares suitable for residential construction, with good transport accessibility and proximity to a local road and the MCA. It also mentions the presence of a gas pipeline and an oil pipeline on the territory.

On the right side, there is a contact form titled "Оставить заявку или Задать вопрос" with fields for name, phone number, email, and a text area for the message. A green button labeled "Оставить заявку" is located at the bottom of the form.

Вернуться к участку Слой

Направление: Северо-восток, Ярославское 42 км, Пушкинский район рядом с Нововоронеж

Категория / ВРИ: ЗСК / СК

Рекомендуемые цели использования: Коттеджный поселок эконом класса, усадьба, Сельскохозяйственная деятельность

Площадь, га: 23,1 (возможность межевания от 2 га)

Юридический статус: Собственность

Стоимость: **70 726 000 Р**
(~30 618 Р за сотку)

Примыкает к водному Примыкает к лесу

Предлагается к продаже земельный участок в 42 км от МКАД - из них 30 км по Ярославскому шоссе, далее 11 км по ММК (Московское Малое Кольцо) и затем 1,1 км по местной автодороге. Площадь продаваемой земли составляет 23,1 га. Примыкает к д. Нововоронеж Пушкинского р-на. На севере граничит с ДКР, на востоке р. Бяля. Участок на 20% покрыт древесно-кустарниковой растительностью.

Идеально подходит для размещения коттеджного или дачного поселка.

Оставить заявку или Задать вопрос

Имя:

Ваш номер телефона:

Компания:

Текст Вашего сообщения:

14 июл, 22:24 • 34 просмотра, 3 закладки

Коммерческая земля, 42,37 га

Московская область Дмитровский городской округ Ясногорское поселение На карте
 = Дмитровское шоссе, 42 км от МКАД = Рагозинское шоссе, 39 км от МКАД

130 000 000 Р +

2 980 200 Р за га

ИП
Евгений Татарин
 Бюро 47 объектов
 +7 926 333-20-56
 Показать рейтинг и отзывы об объявлении
 Узнать о отзывах этой компании

Площадь: 42,37 га Категория: Участок сельскохозяйственного назначения

Продается большой участок 43га. Категория земли: индивидуальное жилищное строительство. Вся информация по запросу. Имеется инвестпроект. Звоните, пишите, в любое удобное для Вас время.

15 июл, 17:03 • 105 просмотров, 3 закладки

Коммерческая земля, 30,2 га

Московская область Истра городской округ Адуево деревня На карте
 = Волоколамское шоссе, 40 км от МКАД = Пятницкое шоссе, 40 км от МКАД

88 000 000 Р +

2 913 900 Р за га

PRO
Виктория Эссет Менеджмент
 Управляющая компания
 2.5 ★★★★★ 2 отзыва
 Опыт работы с 2006 года
 Еще 61 объект
 +7 495 480-79-64
 Показать рейтинг и отзывы об объявлении
 Узнать о отзывах этой компании

Площадь: 30.2 га Категория: Участок сельскохозяйственного назначения (можно изменить)

Участок на первой линии Большой бетонки (А108). Земля сельхозназначения (можно перевести). Коммуникации по границе. Документы готовы к сделке, оперативный показ, собственник. Возможен торг

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


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: "28" августа 2012 года

Документы-основания: • Протокол №02/12 Общего собрания участников ООО "АГРО-ЦЕНТР" от 30.07.2012

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АГРО-ЦЕНТР", ИНН: 7724501533, ОГРН: 1037789075763, дата гос.регистрации: 23.12.2003, наименование регистрирующего органа: Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г.Москве, КПП: 772401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, шоссе Каширское, д.5 корп.1

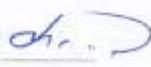
Вид права: Собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 102 629 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурыкино

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060309:502

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" августа 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-99/072/2012-023

Регистратор

Волков И.А. 

(Подпись)

50-АДН 214588


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АЖ № 577041 , дата выдачи 06.10.2004
"16" декабря 2009 года

Дата выдачи:

Документы-основания: • Акт приема-передачи имущества от 01.12.2003г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "АГРО-ЦЕНТР",
свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77, № 006919382, выдан
23.12.2003г. Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г.Москве, ОКПО 72082883, ИНН
7724501533, ОГРН 1037789075763; адрес местонахождения: Россия, г.Москва, шоссе Каширское,
д.5 корп.1

Вид права: Собственность

Объект права: / Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения,
разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 290000 кв.
м, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское,
д.Болкашино

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060434:45

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06"
октября 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/09-56/2004-77

Регистратор
Лаглаган Н. В.

50 - НДН 489907



ИАО-Формы 08/07 г. Москва, 17/04. 2007, страница 5



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

26.04.2016

Документы-основания: • Договор мены земельных участков от 28.03.2016 серия 50 АА №8265198, удостоверил Романовская Е.В. нотариус Солнечногорского нотариального округа Московской области 28.03.2016, реестровый номер 1-1044

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Региональная недвижимость" под управлением ООО "УК Промсвязь" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:09:0060736:35

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 72922 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д.Перепечино, уч.расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" марта 2016 года сделана запись регистрации № 50-50/009-50/009/005/2016-3879/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/009-50/009/005/2016-3879/2



Чуриков Ю. М.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 26.04.2016 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



Чириков Ю. М.

50-БА 639006

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

		Форма № <table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">Р</td> <td style="padding: 2px 5px;">5</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> </tr> </table>	Р	5	7	0	0	1															
Р	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 <u>Государственное учреждение Московская регистрационная палата</u> (наименование регистрирующего органа)																							
<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">23</td> <td style="padding: 2px 5px;">марта</td> <td style="padding: 2px 5px;">1998</td> <td style="padding: 2px 5px;">№ 001.304.982</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">(число)</td> <td style="font-size: 8px;">(месяц прописью)</td> <td style="font-size: 8px;">(год)</td> <td></td> </tr> </table>	23	марта	1998	№ 001.304.982	(число)	(месяц прописью)	(год)		<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">1</td> <td style="padding: 2px 5px;">0</td> <td style="padding: 2px 5px;">2</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">9</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">7</td> <td style="padding: 2px 5px;">3</td> <td style="padding: 2px 5px;">5</td> </tr> </table>		1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5
23	марта	1998	№ 001.304.982																				
(число)	(месяц прописью)	(год)																					
1	0	2	7	7	3	9	7	3	3	7	3	5											
за основным государственным регистрационным номером																							
Дата внесения записи	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px 5px;">09</td> <td style="padding: 2px 5px;">декабря</td> <td style="padding: 2px 5px;">2002</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 8px;">(дата)</td> <td style="font-size: 8px;">(месяц прописью)</td> <td style="font-size: 8px;">(год)</td> </tr> </table>	09	декабря	2002	(дата)	(месяц прописью)	(год)																
09	декабря	2002																					
(дата)	(месяц прописью)	(год)																					
<u>Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве</u> (наименование регистрирующего органа)																							
Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве	<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td align="center" colspan="2">  </td> </tr> <tr> <td align="center" colspan="2"> Е. Н. Кулагина (подпись, ФИО) </td> </tr> </table>				Е. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																		
																							
Е. Н. Кулагина (подпись, ФИО)																							
	МП серия 77 №015862742																						



Союз независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«29» октября 2014 г.
Дата включения в реестр

№ 33
Регистрационный номер в реестре

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»

Является членом Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»

Президент СНЭО «Сумма мнений»



Лебедев А.В.

620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13
Тел.: 8-800-333-87-38, www.srosumma.ru



Обществу с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»

Союз независимых экспертных организаций
«Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

620100, Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23
(БЦ «Clever Park»), офис 13
тел.: 8-800-333-87-38
mail: srosumma@mail.ru
www.srosumma.ru
ОГРН 1136600000690
ИНН/КПП 6685994111/668501001

13.02.2019 г. №3/2019-В

ВЫПИСКА

из реестра

Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений»
(СНЭО «Сумма Мнений»)

Настоящая выписка из реестра Союза независимых экспертных организаций «Сумма Мнений» выдана по запросу Общества с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Центр экспертизы собственности» является действительным членом СНЭО «Сумма Мнений» и включен в реестр членов СНЭО «Сумма Мнений» «29» октября 2014 года за регистрационным номером 33.

Президент СНЭО «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

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"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

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



(Потапова Е.Ю.)

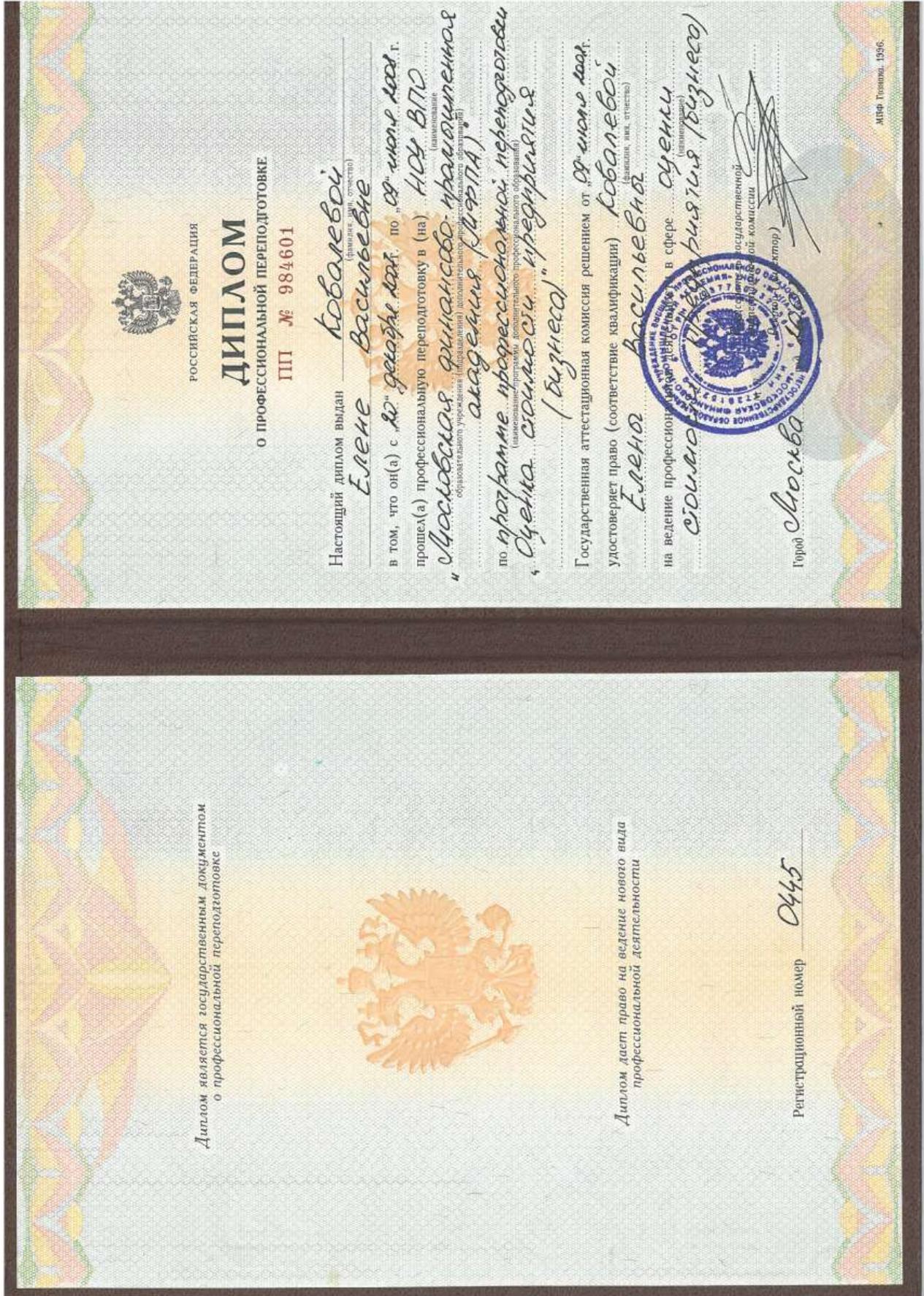
М.п. «05» октября 2018г.

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



(Стрижак Е.Ю.)

М.п. «05» октября 2018г.





Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005 – 035 – 000185
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Ковалева Елена Васильевна
 Адрес: г. Москва, Врачебный проезд, д13, корп.1, кв. 46
 Паспорт РФ 46 13 315158
 Выдан: 15.01.2014 г. ОУФМС России по Московской области по Шаховском Муниципальному району

Диплом о профессиональной переподготовке III №984601
 Дата выдачи: 09 июля 2008 г.
 Выдан: НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия (МФПА)»

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
300 000,00	1 140,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщиков N 180005 – 035 – 000185 от 02 ноября 2018 г.

Настоящий Полис действует с «14» января 2019 г. по «13» января 2020 г.

<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.</p> <p> /Е.В.Ковалева/</p>	<p>СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-157500/17-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30; 165-108</p> <p> /О.А.Аракелова/ М.П. Полис оформил Юсов А.В.</p>
--	--

Дата выдачи полиса: «02» ноября 2018 г.



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Ковалева Елена Васильевна

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство № 218
Дата выдачи 12 февраля 2010

Генеральный директор НП СОО «СИБИРЬ»

И.П. Зык



