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 №7-194

об оценке рыночной и справедливой стоимости 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «Центр экспертизы собственности»

Дата проведения оценки:

14 марта 2016 г.

Дата составления отчета:

14 марта 2016 г.

Москва-2016

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 № 20160311/1 от 11 марта 2016 г. к договору № б/н от 26 сентября 2012 г., заключенный между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» и Исполнителем – ООО «Центр экспертизы собственности».

Цель оценки – определение рыночной и справедливой стоимости 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736.

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

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

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

Рыночная и справедливая стоимость 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736 по состоянию на 14 марта 2016 г. составила без НДС:

698 236 876 (Шестьсот девяносто восемь миллионов двести тридцать шесть тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей

Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на странице №3 Настоящего отчета.

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

С уважением,
Заместитель Генерального директора
ООО «Центр экспертизы собственности»
(Доверенность № 03 от 01.03.2016 г.) Солонин А.В.

Оценщик I категории Солонин А.В.
Дата составления отчета 14 марта 2016 г.

Таблица 1. Рыночная и справедливая стоимость каждого объекта оценки.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060434:45	290 000	147 398 300
2	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	50:09:0060434:44	158 881	461 611 269
3	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060736:35	72 922	37 064 065
4	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060309:502	102 629	52 163 242
-	**Итого**	-	-	-	**624 432**	**698 236 876**

Оценщик I категории Солонин А.В.

Дата составления отчета 14 марта 2016 г.

Содержание

1. Дата составления и порядковый номер отчета 6
2. Задание на оценку 6
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике 7
3.1. Сведения о заказчике оценки 7
3.2. Сведения об оценщике 7
3.3. Сведения об ООО «ЦЭС» – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 8
3.4. Сведения об иных лицах, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета 8
4. Основные факты и выводы 9
5. Допущения, принятые при проведении оценки 11
6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки) 12
7. Применяемые стандарты оценки 13
8. Общие понятия и определения 14
9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 17
10. Инспекция объекта оценки 18
10.1. Перечень использованных данных с указанием источников их получения 18
10.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 19
10.3. Осмотр объекта оценки 19
11. Описание объекта оценки 20
11.1. Имущественные права 20
11.2. Обременения, связанные с объектом оценки 20
11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 21
11.4. Износ, устаревания объекта оценки 24
11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки 24
11.6. Балансовая стоимость объекта оценки 24
11.7. Местоположение объекта оценки 24
12. Анализ наиболее эффективного использования 27
13. Анализ рынка 28
13.1. Макроэкономический обзор 28
13.2. Обзор рынка земельных участков Московского региона 30
14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке 36
14.1. Обзор подходов к оценке 36
14.2. Обзор подходов и методов оценки земельных участков 37
14.2.1 Общее описание подходов и методов оценки земельных участков 37
14.2.2 Метод сравнения продаж 37
14.2.3 Метод выделения 39
14.2.4 Метод распределения 41
14.2.5 Метод капитализации земельной ренты 42
14.2.6 Метод остатка 42
14.2.7 Метод предполагаемого использования 43
14.3. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки 44
15. Сравнительный подход 46
15.1. Описание методики оценки 46
15.2. Выбор единиц сравнения 46
15.3. Выбор объектов-аналогов 46
15.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения 51
15.5. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения, определение стоимости объекта недвижимости по сравнительному подходу 52
16. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке 56
16.1. Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки 56
16.2. Определение степени существенности расхождения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке 56
16.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки 56

17. Приложения _____ *57*
17.1. Приложение №1. Копии (принт-скрины) объявлений об аналогах _____57
17.2. Приложение №2. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки_____67
17.3. Приложение №3. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор _____84

1. Дата составления и порядковый номер отчета

Дата составления отчета	14 марта 2016 г.
Порядковый номер отчета	7-194

2. Задание на оценку

1).	**Объект оценки:**
4 земельных участка, общая площадь 624 432 кв. м, расположенные по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736. Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 11 Настоящего отчета.	
2).	**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:**
Собственник – ООО «АГРО-ЦЕНТР»	
3).	**Ограничения (обременения) прав на объект оценки:**
Не зарегистрировано	
4).	**Цель оценки:**
Определение рыночной и справедливой стоимости	
5).	**Предполагаемое использование результатов оценки:**
Определение стоимости чистых активов Фонда, совершение сделок с Объектом оценки	
6).	**Вид стоимости:**
Рыночная и справедливая стоимость	
7).	**Дата оценки:**
14 марта 2016 г.	
8).	**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**
• 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.	
9).	**Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:**
Отсутствует	

3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

3.1. Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Сокращенное наименование	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость»
ОГРН	1027718000067
Дата государственной регистрации	10.07.2002 г.
Место нахождения	107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27
ИНН	7718218817
КПП	771801001

3.2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Солонин Александр Викторович
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
Образование	• Образование Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №575456 Института профессиональной оценки от 26.02.2010 г., рег. №115/2010. • Свидетельства о повышении квалификации от 05.02.2016 г., рег. №0053.
Категория / сертификация	Категория: Оценщик I категории (Квалификационный справочник должностей Минтруда РФ).
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2010 г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-1263/15 страхования ответственности оценщика от 25.05.2015 г. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 5.000.000 рублей. Период страхования: с 21.06.2015 г. по 20.06.2016 г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ, регистрационный №01357 от 23 декабря 2014 г.
Основание проведения оценщиком оценки (реквизиты трудового договора)	Трудовой договор №20 от 01 марта 2016 г. между работодателем – ООО «Центр экспертизы собственности» и работником – Солонин Александр Викторович
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «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»
Юридический адрес	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Место нахождения	107078, г. Москва, Б. Козловский пер., д.11, стр.1, пом. II, комн. 11
Государственная регистрация	№001.304.982, МРП, 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 гражданской ответственности	
Полис страхования ответственности оценщика	№ ГО-ОЦ-1261/15
Страховщик	Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	30 000 000 рублей
Период страхования	с 04 июня 2015 г. по 03 июня 2016 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «Свободный Оценочный Департамент»
Свидетельство	№32 от 29.10.2014 г.

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 № 20160311/1 от 11 марта 2016 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 «Центр экспертизы собственности»

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

4 земельных участка, общая площадь 624 432 кв. м, расположенные по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736.

Описание оцениваемого имущества представлено в раздел 11 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 подход	698.236.876 руб.

4. **Итоговая величина стоимости объекта оценки:**

Рыночная стоимость	**698 236 876 (Шестьсот девяносто восемь миллионов двести тридцать шесть тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей**

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.

- Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей 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 ответственность 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 ответственность 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.

Отсутствуют.

6. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)

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

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

Оценщик I категории Солонин А.В.

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.
- Стандарты и правила МСНО-НП «ОПЭО».
- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

Необходимость использования стандартов МСНО-НП «ОПЭО» 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

Оценочная деятельность – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Кадастровая стоимость – стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Затраты на воспроизводство объекта – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Физический износ – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

Функциональное устаревание – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Внешнее устаревание – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

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

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

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

9. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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. Инспекция объекта оценки

10.1. Перечень использованных данных с указанием источников их получения

При проведении оценки объекта оценки были использованы следующие данные:

1. Нормативные акты:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.
5. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
6. Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 г. №102-р.

2. Методические, справочные издания:

9. Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под ред. Джозефа К. Эккерта – М.: Российское общество оценщиков, 1997.
10. Оценка доходной недвижимости: Учебник для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2001.
11. Оценка недвижимости и ценообразование в строительстве: Учебно-практическое пособие / В.Т. Александров, В.Д. Ардзинов – М.: Стройинфрмиздат, 2012.
12. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
13. Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. М.А. Федотовой. – 3-е изд. перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2010.

3. Сведения в российских и зарубежных средствах массовой информации:

1. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015 г., (http://www.cpcpa.ru/Methodics).
2. Компания «Пересвет-Инвест», http://www.peresvet.ru/temptext/1456754072436.pdf.

4. Интернет-сайты:

3. Официального сайта Банка России, http://www.cbr.ru.
4. Сайт Cbonds.info, http://ru.cbonds.info.
5. Интернет-проект «Roszem.ru», www.roszem.ru.
6. Интернет-проект «Недвижимость&Цены», http://realty.dmir.ru.
7. Интернет-проект «Geo Development», http://www.geodevelopment.ru.

5. Документы, предоставленные Заказчиком:

Приведены в разделе №11.2 Настоящего отчета.

Точные источники информации для каждого конкретного случая указаны в тех частях текста Настоящего отчета, где они используются.

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

Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Основные документы, на основании которых проводились расчеты. Копии данных документов приведены в Приложении к Настоящему Отчету:

1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности.
2. Кадастровые паспорта земельных участков.

10.3. Осмотр объекта оценки

Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки.

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

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

11. Описание объекта оценки

11.1. Имущественные права

Собственником оцениваемых 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736 является ООО «АГРО-ЦЕНТР».

Таблица 2. Реквизиты ООО «АГРО-ЦЕНТР».

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АГРО-ЦЕНТР»
Сокращенное наименование	ООО «АГРО-ЦЕНТР»
ОГРН	1037789075763
Дата государственной регистрации	23.12.2003 г.
Место нахождения	г. Москва, шоссе Каширское, д. 5, корп. 1
ИНН	7724501533
КПП	772401001

Для подтверждения прав собственности Заказчиком были предоставлены копии Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету).

Таблица 3. Реквизиты свидетельств о государственной регистрации прав собственности.

№ п/п	Наименование объектов	Общая площадь земельного участка, кв. м	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации права		
			Серия	№	Дата
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060434:45	290 000,00	50-НД	489907	16.12.2009 г.
2	Земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060434:44	158 881,00	50-АД	203401	24.08.2012 г.
3	Земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060736:35	72 922,00	50-АБ	790069	19.04.2011 г.
4	Земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060309:502	102 629,00	50-АД	214588	28.08.2012 г.
-	**Итого**	**624 432,00**	-	-	-

11.2. Обременения, связанные с объектом оценки

Согласно предоставленным Заказчиком копиям Свидетельств о государственной регистрации прав собственности (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) ограничения (обременения) прав на объекты оценки не зарегистрированы.

11.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения

Объектом оценки является 4 земельных участка, общая площадь 624 432 кв. м, расположенные по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736.

Количественные и качественные характеристики

Количественные и качественные характеристики объектов оценки приведены в таблицах ниже.

Таблица 4. Сведения о земельных участках (начало).

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Площадь земельного участка, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.
1	50:09:0060434:45	Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино	290 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	2 940 600,00
2	50:09:0060434:44	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Никольское	158 881,00	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	434 189 996,80
3	50:09:0060736:35	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	72 922,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	763 493,34
4	50:09:0060309:502	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	102 629,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	1 074 525,63
-	-	**Итого**	**624 432,00**	-	-	**438 968 615,77**

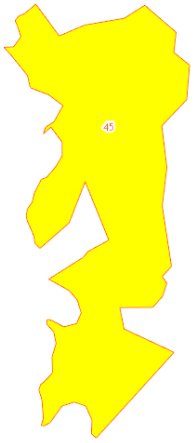
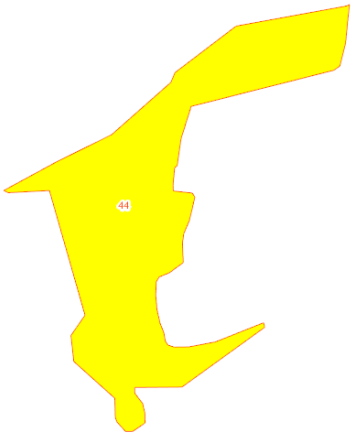
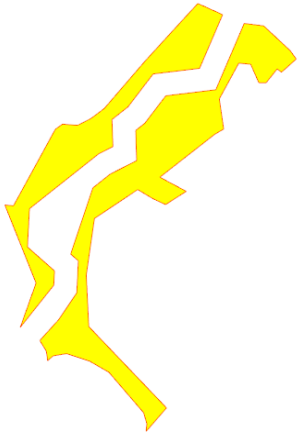
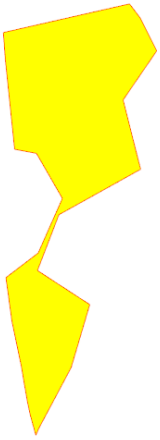
Источник информации: 1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости; 2. Данные публичной кадастровой карты, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline.

Таблица 5. Сведения о земельных участках (продолжение).

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Наличие ограждения территории	Наличие улучшений на участке	Наличие водоемов на участке	Наличие многолетних зеленых насаждений	Коммуникации	Доступность автомобильным транспортом
1	50:09:0060434:45	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	По границе участка	Грунтовая дорога
2	50:09:0060434:44	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	По границе участка	Грунтовая дорога
3	50:09:0060736:35	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	По границе участка	Грунтовая дорога
4	50:09:0060309:502	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	По границе участка	Грунтовая дорога

Источник информации: 1. Свидетельства о государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости; 2. Данные публичной кадастровой карты, http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline; 3. Информация, предоставленная Заказчиком.

Таблица 6. Планы земельных участков.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	План земельного участка
1	50:09:0060434:45	
2	50:09:0060434:44	
3	50:09:0060736:35	
4	50:09:0060309:502	

11.4. Износ, устаревания объекта оценки

Износ и устаревания не выявлены, т.к. объектом оценки являются земельные участки.

11.5. Информация о текущем использовании объекта оценки

В настоящее время часть объектов оценки используется в качестве земельного массива, предназначенного для сельскохозяйственного производства, часть – для индивидуального жилищного строительства.

11.6. Балансовая стоимость объекта оценки

По независящим от Оценщика причинам, Заказчиком не была предоставлена информация о балансовой стоимости объекта оценки.

11.7. Местоположение объекта оценки

Общие сведения

Объекты оценки расположены по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736.

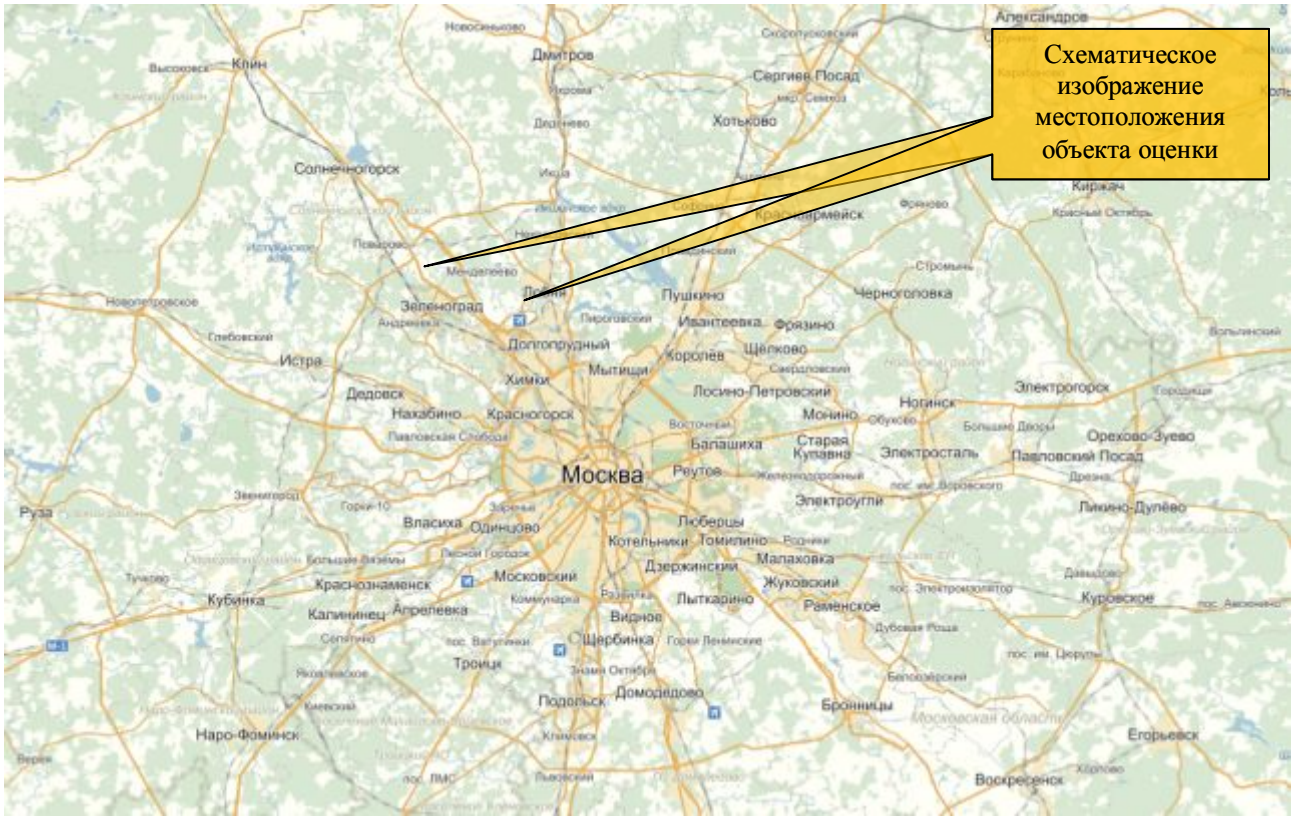
Характеристики местоположения

Таблица 7. Основные характеристики местоположения.

Показатель	Значение	Источник информации
Район Московской области	Солнечногорский район	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Населенный пункт	Вне населенного пункта	Свидетельства о государственной регистрации прав собственности
Ближайшее шоссе	Ленинградское шоссе	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от МКАД, км.	Для части объектов - около 20 км. Для части объектов - около 30 км.	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Ближайшая железнодорожная станция	Для части объектов - Лобня Для части объектов - Поварово-2	Анализ оценщика по данным https://maps.yandex.ru/
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции	Для части объектов - около 5 км. Для части объектов - около 7 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/

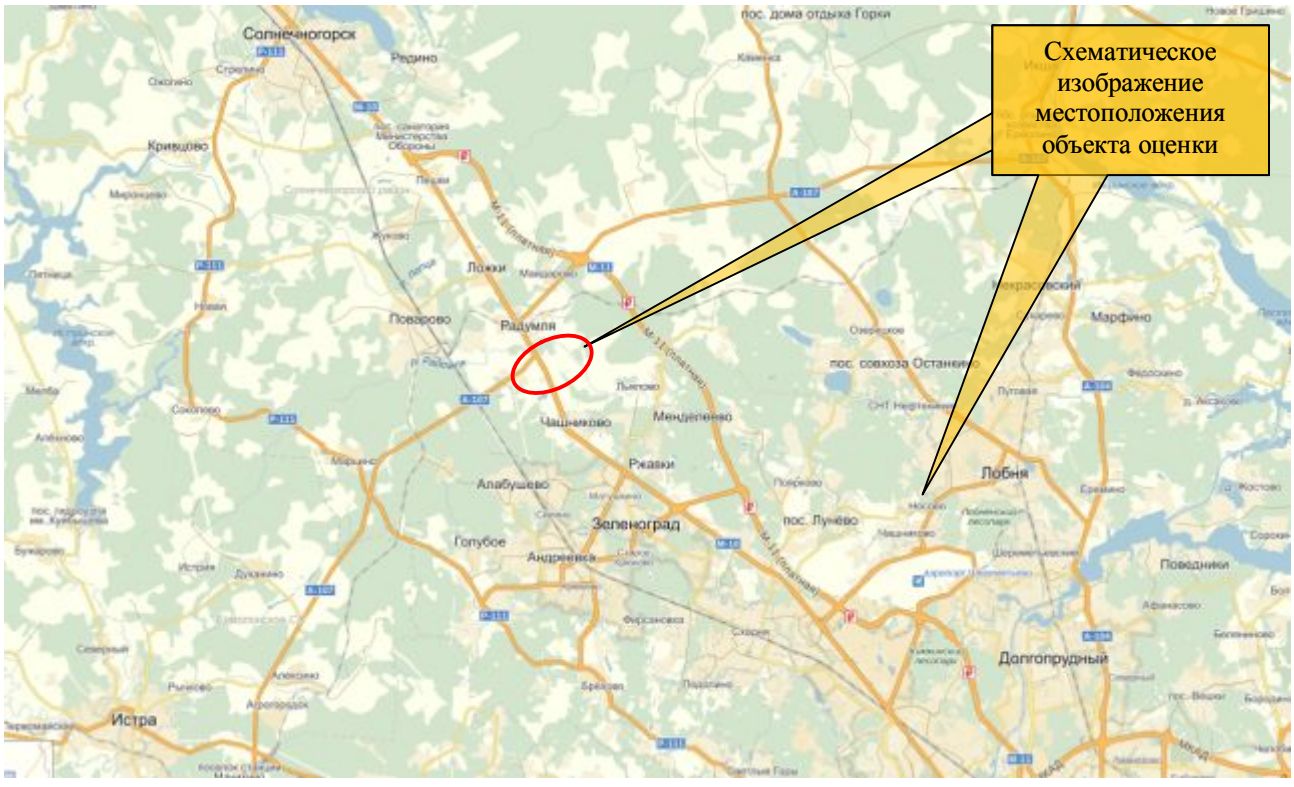
Расположение объекта оценки на карте

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



Источник: http://maps.yandex.ru/

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



Источник: http://maps.yandex.ru/

Описание Солнечногорского района

Солнечногорский район - административно-территориальная единица и муниципальное образование на северо-западе Московской области. Административный центр - город Солнечногорск.

Район граничит с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, с городским округом Химки Московской области, а также с Зеленоградом и районом Молжаниновский города Москвы. Площадь территории - 1085,07 кв. км. Население - 138 347 чел.

По территории района проходят важные транспортные магистрали России - Главный ход Октябрьской железной дороги и автомагистраль М10 Е 105 Москва - Санкт-Петербург, а также «Малое московское кольцо» А107 и Большое кольцо Московской железной дороги (БК МЖД).

Выводы

Местоположение части объектов благоприятно для сельскохозяйственного производства, части объектов – для индивидуального жилищного строительства.

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 их текущее использование: для части объектов в качестве земельных участков для сельскохозяйственного производства; для части объетов – для индивидуального жилищного строительства.

13. Анализ рынка

13.1. Макроэкономический обзор

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «Мониторинг об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в 2015 году» (www.economy.gov.ru).

Таблица 8. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2014 год		2015 год			
	декабрь	январь - декабрь	ноябрь	декабрь	декабрь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1)]	январь - декабрь
ВВП[1)]	101,1	100,7	96,3	96,5	0,0	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода[2)]	102,6	111,4	100,8	100,8		112,9
Индекс промышленного производства [3)]	103,9	101,7	96,5	95,5	-0,1	96,6
Обрабатывающие производства[4)]	104,1	102,1	94,7	93,9	-0,1	94,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,0	103,5	102,3	103,6	0,7	103,0
Инвестиции в основной капитал	97,1	98,5	93,5[5)]	91,9[5)]	-1,3	91,6[5)]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	99,6	97,7	96,1	98,5	0,1	93,0
Ввод в действие жилых домов	111,1	118,2	98,0	86,8		99,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения[6)]	92,4	99,3	93,5[7)]	99,3[7)]	1,9	96,0[7)]
Реальная заработная плата работников организаций	96,0	101,2	89,6	90,0[5)7)]	-0,9	90,5[5)7)]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	42136	32495	33347	42684[5)]		33925[5)]
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3	5,2	5,8	5,8[6)]	5,8	5,6[6)]
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	86,9	84,7	-0,3	90,0
Объем платных услуг населению	102,4	101,3[8)]	97,5[7)]	96,3[7)]	-0,5	97,9[7)]
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,4	497,8	25,5	27,7[9)]		339,6[9)]
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,5	308,0	16,4	17,3[9)]		194,0[9)]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,1	97,6	42,1	36,4		51,2

[1)] Ноябрь, декабрь - оценка; 2014 год - третья оценка Росстата, 2015 год - первая оценка Росстата.
[2)] Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.
[3)] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
[4)] С учетом поправки на неформальную деятельность.
[5)] Оценка Росстата, уточненные данные.
[6)] Предварительные данные за 2015 год.
[7)] Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
[8)] По данным оперативной отчетности.
[9)] Оценка Минэкономразвития России.

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь - 0,3%, ноябрь --0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь - -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре - снижение на 0,3%, в ноябре - на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось -до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года - 12,9%, в среднем за год к предыдущему году - 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца - 2,6%, с начала года - 11,4%, в среднем за год к предыдущему году - 7,8%).

13.2. Обзор рынка земельных участков Московского региона

Источники:

- Интернет-проект «Роял-Плаза», http://royal-plaza.net/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-moskovskoj-oblasti.
- Интернет-проект «Himki-Land», http://himki-land.ru/content/selhoznazn.
- Интернет-проект «Rway-online», http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16_2461.aspx.
- Интернет-проект «ЕЗЕМ», http://www.ezem.ru/info/analitika/1357972869.html.

- Интернет-проект «Grandterra», http://graterra.ru/?page_id=88.
- Интернет-проект «CRE», http://www.cre.ru/rus/analytics/1/0/6601.
- Интернет-проект «ZEMER», http://www.zemer.ru/info/analytics/15579.
- Интернет-проект «РосБизнесКонсалтинг», http://rating.rbc.ru/article.shtml?2011/07/14/33355985.
- Интернет-проект «New Moscow Estate», http://www.nmestate.ru/novosti-nedvijimosti/n4.html.
- Интернет-проект «Roszem.ru», http://www.roszem.ru.
- Интернет-проект «Ipotek.ru», http://www.ipotek.ru/article/uchastki_bez_podryada_makro-imikro-faktory.php.
- Интернет-проект «РБК», http://rbcdaily.ru/addition/article/562949988954913.
- Интернет-проект «RussianRealty», http://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/227688/.
- Интернет-проект «SOB.RU», http://sob.ru/opyt/kak-pravilno-otsenit-uchastok.
- Интернет-проект «Irn.ru», http://www.irn.ru/articles/38186.html.
- Интернет-проект «Blackwood.ru», http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_2kv.2014.pdf.

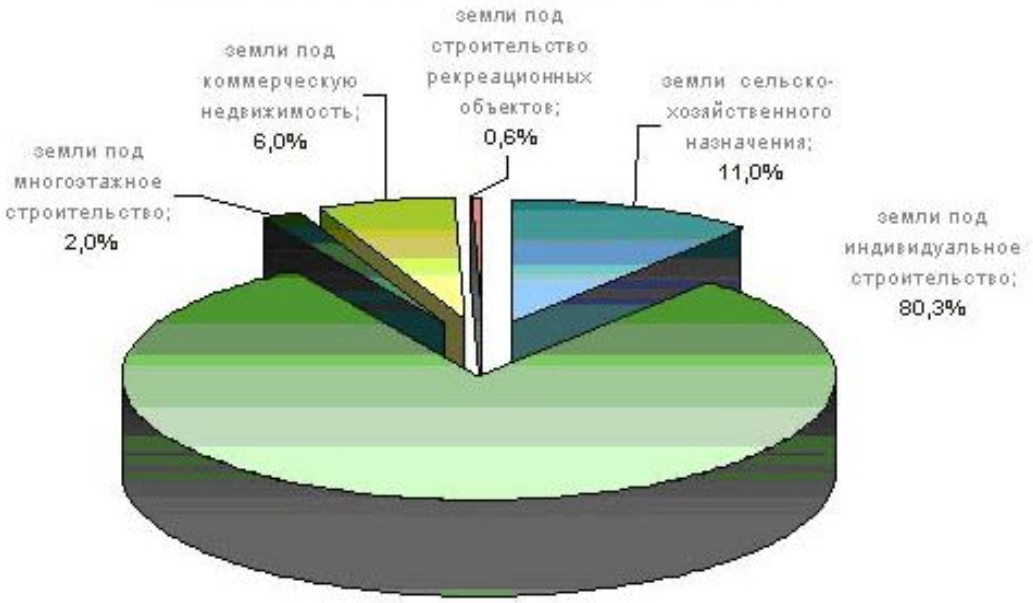
Общая ситуация на рынке земель Московской области

Состояние земельного рынка Подмосковья характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 700 000 – на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и т.п. На продажу выставляются, как правило, земли поселений и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения, в пропорции 7 к 1.

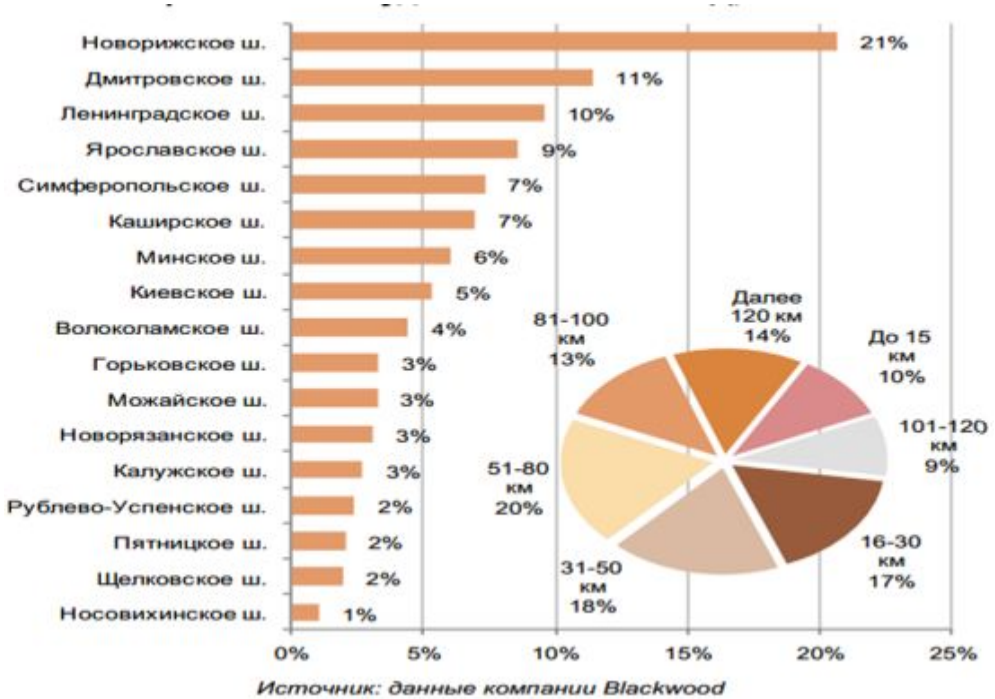
В зависимости от характера пользования: 11% продаваемых участков относятся к сельскохозяйственным землям; 83,3% — земля для индивидуального жилого строительства; 6% — под коммерческие объекты; 2% — под многоэтажное строительство; 0,6% — под рекреационные объекты.

Рисунок 1. Структура предложение земельных участков по целевому назначению.



Основной объем предложения рынка земельных участков под жилищное строительство в Московской области сосредоточился на Новорижском шоссе (21%), а также на Дмитровском (11%), Ленинградском (10%) и Ярославском (9%) направлениях. Наименьший объем предложения остался на Носовихинском (1%) и Щелковском (2%) шоссе.

Рисунок 2. Структура предложение по направлениям и удаленности от МКАД.



Источник: данные компании Blackwood

По удаленности от МКАД предложение рынка земельных участков распределено следующим образом: значительная доля предложения сосредоточена в первом поясе Подмосковья, до 30 км от МКАД (порядка 27% предложения), на зону от 31 до 50 км и от 51

до 80 км приходится 18% и 20% предложения соответственно. На зону от 80 км и далее приходится 36%.

В Московской области в продаже от 200 000 до 500 000 га. Большая часть выставленных на продажу гектаров — земли низкого качества: в статусе сельскохозяйственных, неразмежеванные, без дорог и коммуникаций, без документации, далеко от инфраструктурных центров области. Особенно этим страдают земли за 60 км от МКАД. Объем реального - в радиусе до 60 км от МКАД - рынка составляет около 200 000 га, из которых сформированы в виде лотов с конкретной ценой не более 80 000-90 000 га. Еще около 120 000 га — земли, которые можно купить, «если найдешь продавца. Почти все землевладельцы с активами более 100 га предпочли бы деньги, чтобы не платить налоги.

У RDI (один из крупнейших землевладельцев в Подмосковье, 26 000 га) есть на продажу практически любые участки, но «срок их экспозиции может достигать нескольких лет». Если в 2006-2008 гг. сделка занимала шесть месяцев, то после 2009 г. эти полгода превратились минимум в полтора.

Спрос на рынке земель Московской области

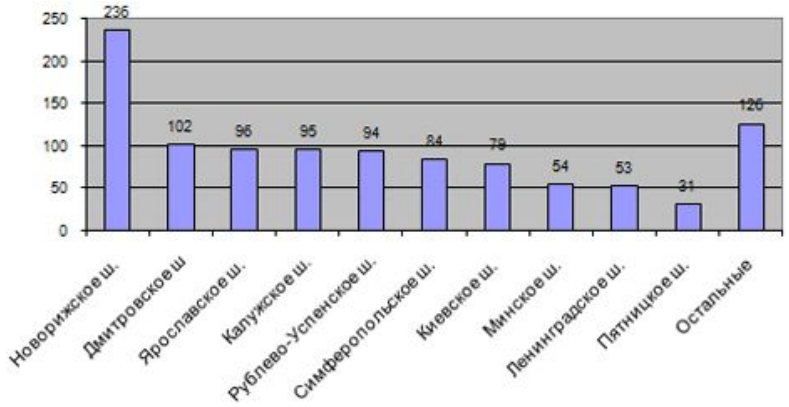
Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются:

- Симферопольское ш. – (10%);
- Калужское ш. – (10%);
- Новорижское ш. – (10%);
- Ярославское ш. – (8%).

По оценкам аналитиков компании «Зеленый квадрат», наибольшим спросом пользуются: земельные участки с площадью до 1 га по всем направлениям, особенно по Новорижскому и Симферопольскому шоссе; земельные участки с площадью от 1 до 10 га по Минскому, Новорижскому, Дмитровскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе; земельные участки площадью более 10 га по Минскому, Новорижскому, Симферопольскому и Волоколамскому шоссе.

РБК.Рейтинг составил свой список самых перспективных загородных направлений для инвестиций на ближайшие 3-5 лет. Всего была проанализирована ситуация по 17 загородным направлениям, при этом в окончательный рэнкинг вошло 7, которые по результатам проведенного исследования и являются наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций.

Рисунок 3. Рейтинг загородных направлений Москвы и Подмосковья с точки зрения инвестиционной привлекательности.



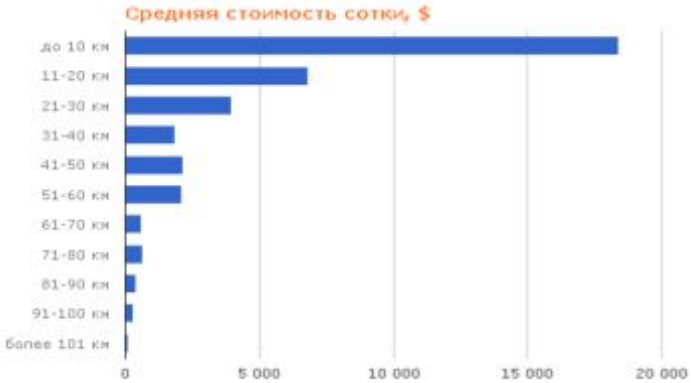
Прогноз. Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков. Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России.

Факторы влияющие на стоимость земельных участков

География

Цены на участки, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД. Влияние удаленности от МКАД отображено в диаграмме выше средних стоимостей 1 сотки земельных участков всех категорий и площадей, опубликованных компанией «Geo Development».

Рисунок 4. Средняя стоимость 1 сотки земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД.



Значение имеют и направление, и экологичность: «Самым дорогим традиционно остается запад. Помимо «Рублевки», это Новорижское, Киевское, Можайское,

Ленинградское шоссе. Высоко ценятся северные направления - Ярославское и Дмитровское. Становятся популярнее и южные магистрали: Калужское, Симферопольское и Каширское шоссе. А минимальная стоимость участков «при прочих равных» на восточном и юго-восточном направлениях: Горьковском или Рязанском шоссе.

Также стоимость земли зависит от транспортной доступности, местоположения поселка и его видовых характеристик.

Для участков, расположенный в Подмосковье, существует еще один очень важный критерий – экология. Если участки, расположенные вблизи промышленных предприятий, около железных дорог, недалеко от свалок и других неблагополучных объектов то стоимость таких участков в среднем на 20-30% ниже, а в некоторых случаях стоимость может быть в разы ниже.

Цены и коммуникации

Важный аспект - набор коммуникаций. Наименьшая цена устанавливается на участки без коммуникаций. Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и большую часть цены составляют «мокрые сети» (водопровод и канализация) и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети.

Вид разрешенного использования

Проблемы с купленным участком могут быть и в случае несоответствующего вида разрешенного использования земли, на которой он находится. Известно, что строить можно только на землях, предназначенных для индивидуального жилищного или дачного строительства. Большая же часть земли (около 99%), продаваемой сегодня, была когда-то сельскохозяйственной, и перевод участков в несельскохозяйственные часто спорен.

Цены и инфраструктура

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков - инфраструктура.

14. Описание процесса оценки в части применения подходов к оценке

14.1. Обзор 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.

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.

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.

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

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

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

14.2. Обзор подходов и методов оценки земельных участков

14.2.1 Общее описание подходов и методов оценки земельных участков

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

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.

Далее приведено содержание перечисленных методов в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 г. №568-р, применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения.

14.2.2 Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

14.2.3 Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно – индексного методов. Ресурсный (ресурсно – индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль

инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина износа и устареваний улучшений.

14.2.4 Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

14.2.5 Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

14.2.6 Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

14.2.7 Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

14.3. Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов и методов оценки

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. оцениваемый земельный участок не застроен, 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 стоимости земельного участка обусловлен тем фактом, что нет обоснованных планов развития, необходимых для моделирования потока расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Таким образом, применить метод остатка при оценке земельного участка с достаточной степенью точности не представляется возможным.

Метод предполагаемого использования

У оценщика отсутствует информация о существовании утвержденного проекта застройки оцениваемого земельного участка. Прогнозирование реализации гипотетических инвестиционных проектов на оцениваемом земельном участке может привести к значительным погрешностям в расчетах и искажению итогового результата рыночной 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 земельных участков сравнительным подходом, используя метод сравнения продаж.

15. Сравнительный подход

15.1. Описание методики оценки

При оценке рыночной стоимости земельного участка оценщиком было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.

В данном отчете используется следующий порядок оценки земельных участков:

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.

15.2. Выбор единиц сравнения

В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана 1 сотка 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.

15.3. Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости был реализован применением способа прямого сравнительного анализа продаж, который основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При этом перед применением сравнительного подхода оценщик должен сделать вывод о способности оцениваемого объекта недвижимости быть объектом обращения на свободном рынке купли – продажи.

В целях оценки анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с оцениваемым земельным участком.

Основными критериями при подборе аналогов являлись:

- Объекты расположены на территории Солнечногорского района Московской области.
- Земельные участки сельскохозяйственного назначения, предназначенные для сельскохозяйственного производства; земли населенных пунктов, предназначенные для индивидуального жилищного строительства.

В результате анализа рынка по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 5 аналогов.

Копии Интернет-страниц с объявлениями об аналогах приведены в Приложении к Настоящему отчету.

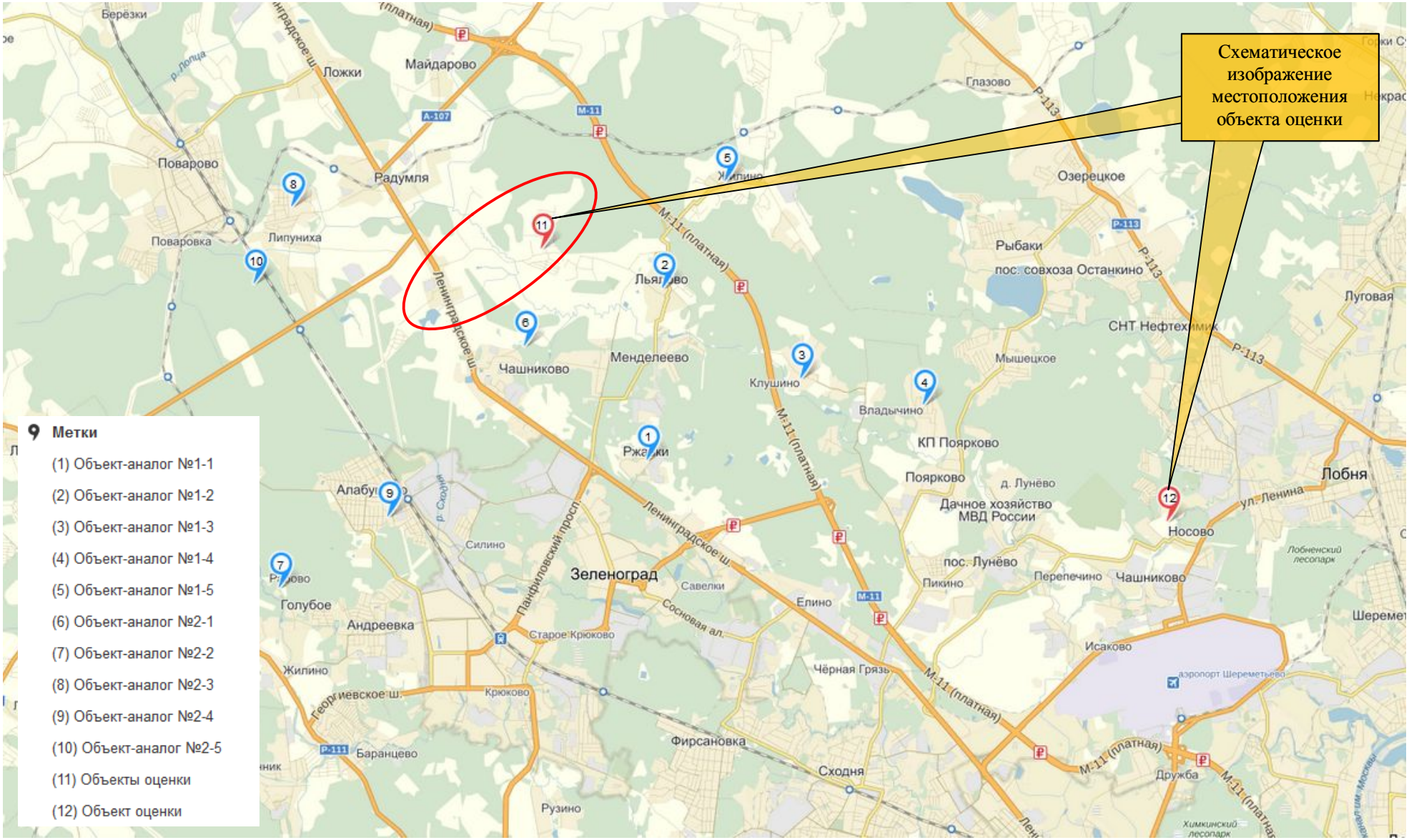
Таблица 9. Описание аналогов и оцениваемых объектов (сельскохозяйственного назначения).

Источник информации		Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «Roszem.ru»	Интернет-проект «Roszem.ru»	Интернет-проект «Недвижимость&Цены»
Интернет-сайт		Интернет-ссылка: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Rzavki_9645876/	Интернет-ссылка: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Liylovo_1659489/	Интернет-ссылка: http://www.roszem.ru/land/3649576/	Интернет-ссылка: http://www.roszem.ru/land/32648795/	Интернет-ссылка: http://realty.dmir.ru/sale/Zilino-5976458/
Телефон		8 (495) 788-80-90	8 (495) 788-80-90	8-926-237-11-56	8-926-868-04-25	8-916-557-34-75
-	**Оцениваемый объект**	**Аналог №1-1**	**Аналог №1-2**	**Аналог №1-3**	**Аналог №1-4**	**Аналог №1-5**
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
Правовой статус	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	Не зарегистрированы	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Категория	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Назначение	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Площадь земельного участка, соток	4 655,510	1 200,00	6 231,00	3 307,00	2 444,00	5 920,00
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, Ленинградское шоссе, около 20-30 км. от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, д. Ржавки, Ленинградское шоссе, около 25 км. от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, д. Льялово, Ленинградское шоссе, около 28 км. от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, д. Клушино, Ленинградское шоссе, около 28 км. от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, д. Владычино, Ленинградское шоссе, около 22 км. от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, д. Жилино, Ленинградское шоссе, около 30 км. от МКАД
Наличие коммуникаций	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Цена предложения, руб.	-	**75 000 000**	**320 395 000**	**159 691 073**	**150 500 000**	**384 800 000**

Таблица 10. Описание аналогов и оцениваемого объекта (для индивидуального жилищного строительства).

Источник информации		Интернет-проект «Недвижимость&Цены»	Интернет-проект «Roszem.ru»	Интернет-проект «Geo Development»	Интернет-проект «Недвижимость&Цены»	Интернет-проект «Roszem.ru»
Интернет-сайт		Интернет-ссылка: http://realty.dmir.ru/sale/hcashnicovo-6549856/	Интернет-ссылка: http://www.roszem.ru/land/8647956/	Интернет-ссылка: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Shihovka_5649759/	Интернет-ссылка: http://realty.dmir.ru/sale/alabushevo-175948796/	Интернет-ссылка: http://www.roszem.ru/land/5348497/
Телефон		8 (495) 154-23-66	8-916-555-97-34	8 (495) 788-80-90	8 (495) 664-54-87	8-925-374-66-24
-	**Оцениваемый объект**	**Аналог №2-1**	**Аналог №2-2**	**Аналог №2-3**	**Аналог №2-4**	**Аналог №2-5**
Вид цены аналога	-	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Период предложения к продаже	-	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.	Март 2016 г.
Правовой статус	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие обременений	Не зарегистрированы	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь земельного участка, соток	1 588,810	3 150,00	1 890,00	3 110,00	1 765,00	2 000,00
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, Ленинградское шоссе, около 30 км. от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, д. Чашниково, Ленинградское шоссе, около 25 км. от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, пос. Рабово, Ленинградское шоссе, около 32 км. от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, д. Шишивка, Ленинградское шоссе, около 32 км. от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, с. Алабушево, Ленинградское шоссе, около 32 км. от МКАД	Московская область, Солнечногорский район, д. Липуниха, Ленинградское шоссе, около 33 км. от МКАД
Наличие коммуникаций	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация	По границе участка: электричество, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Цена предложения, руб.	-	**1 111 000 000**	**656 000 000**	**1 055 500 000**	**550 000 000**	**600 000 000**

Рисунок 5. Расположение объектов оценки и объектов-аналогов на карте Московской области.



Источник: http://maps.yandex.ru

15.4. Сравнительный анализ объекта оценки и аналогов, корректировка значений единиц сравнения

При расчёте рыночной стоимости объекта сравнительным подходом, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов в цены аналогов были внесены следующие корректировки:

1. **Корректировка на цену предложения (корректировка на уторговывание)**

Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены 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. Ее величина зависит от устойчивости рынка.

Корректировка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015 г., страница №14, составленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (http://www.cpcpa.ru/Methodics). Диапазон значений корректировки на уторговывание для продажи земельных участков на территории Московской области составляет от 8% до 12%. Оценщиком, принимая во внимание расположение и характеристики объектов оценки, было использовано максимальное значение диапазона в размере **-12%**.

2. **Корректировка на дату продажи**

Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке недвижимости. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.

3. **Корректировка на правовой статус**

Так как объекты оценки и объекты-аналоги находятся в собственности, данная корректировка не применяется.

4. **Корректировка на обременения**

Так как объекты оценки и объекты-аналоги не имеют обременений, данная корректировка не применяется.

5. **Корректировка на площадь**

Так как объекты оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимые площади, могут продаваться как по частям, так и в составе более крупного массива, данная корректировка не применяется.

6. **Корректировка на местоположение**

Корректировка применяется в случае значительного отличия местоположения объекта оценки от аналогов: по фактору престижности, близости к центру города, расположению на 1-й или 2-й линии домов, близости к станциям метро и автомагистралям и т.п. Так как объекты оценки и объекты-аналоги характеризуются схожим местоположением, указанная корректировка не применяется.

7. **Корректировка на окружение**

Данная корректировка применяется в случае существенного отличия окружение объекта оценки и объектов-аналогов. Данная корректировка не применяется, так как объекты оценки и объекты-аналоги имеют схожее окружение.

8. **Корректировка на коммуникации**

В связи с тем, что объекты оценки и подобранные объекты-аналоги характеризуются схожим обеспечение коммуникациями, данная корректировка не применяется.

9. **Корректировка на строения / улучшения**

В связи с тем, что объекты оценки и объекты-аналои являются незастроенными земельными участками, указанная корректировка не применяется.

10. **Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель**

В связи с тем, что объекты оценки и объекты-аналоги имеют схожее разрешенное использование, данная корректировка не применяется.

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

После применения всех корректировок, оценщик получил ряд данных по стоимости объектов-аналогов. Для определения степени однородности полученного ряда используется коэффициент вариации. Коэффициент вариации рассчитывается по формуле, приведенной ниже:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{k}\left(C_i - \frac{\sum_{j=1}^{k} C_j}{k}\right)^2}{k-1}}}{\frac{\sum_{i=1}^{k} C_i}{k}}$$, где: C_i - i-ое значение ряда; k – количество членов ряда.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и малых значений. По теории статистики совокупность считается однородной, если коэффициент вариации составляет не более 33%[1].

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов по количеству введенных корректировок проводился 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.

Расчёт весовых коэффициентов по степени отклонения скорректированной цены от первоначальной проводился по формуле:

$$D = \frac{Q-q}{Q} * \left(\frac{1}{(n-1)}\right), где$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q –суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

[1] Статистика, Степанов В.Г. (Глава 7. Показатели вариации). Московский институт экономики, менеджмента и права. 2010г. – http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm

q – процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости земельных участков (сельскохозяйственного назначения).

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость всего участка, руб.	**75 000 000**	**320 395 000**	**159 691 073**	**150 500 000**	**384 800 000**
Площадь участка, сот.	1 200,00	6 231,00	3 307,00	2 444,00	5 920,00
Стоимость 1 сот., руб.	62 500,00	51 419,52	48 288,80	61 579,38	65 000,00
Корректировка на уторговывание, %	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена №1, руб.	55 000,00	45 249,18	42 494,14	54 189,85	57 200,00
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №2, руб.	55 000,00	45 249,18	42 494,14	54 189,85	57 200,00
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	55 000,00	45 249,18	42 494,14	54 189,85	57 200,00
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №4, руб.	55 000,00	45 249,18	42 494,14	54 189,85	57 200,00
Корректировка на площадь земельного участка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №5, руб.	55 000,00	45 249,18	42 494,14	54 189,85	57 200,00
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №6, руб.	55 000,00	45 249,18	42 494,14	54 189,85	57 200,00
Корректировка на окружение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №7, руб.	55 000,00	45 249,18	42 494,14	54 189,85	57 200,00
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №8, руб.	55 000,00	45 249,18	42 494,14	54 189,85	57 200,00
Корректировка на строения / улучшения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №9, руб.	55 000,00	45 249,18	42 494,14	54 189,85	57 200,00
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №10, руб.	55 000,00	45 249,18	42 494,14	54 189,85	57 200,00
Коэффициент вариации, %					11%
Количество корректировок	1	1	1	1	1
Удельный вес по количеству корректировок	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.					50 827,00
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.					50 827,00
Средняя рыночная стоимость 1 сот., руб.					**50 827,00**
Общая площадь земельных участков, сот.					4 655,510
Рыночная стоимость земельных участков, руб.					**236 625 607**

Таблица 12. Расчет рыночной стоимости земельного (для индивидуального жилищного строительства).

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Стоимость всего участка, руб.	**1 111 000 000**	**656 000 000**	**1 055 500 000**	**550 000 000**	**600 000 000**
Площадь участка, сот.	3 150,00	1 890,00	3 110,00	1 765,00	2 000,00
Стоимость 1 сот., руб.	352 698,41	347 089,95	339 389,07	311 614,73	300 000,00
Корректировка на уторговывание, %	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная цена №1, руб.	310 374,60	305 439,16	298 662,38	274 220,96	264 000,00
Корректировка на дату продажи, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №2, руб.	310 374,60	305 439,16	298 662,38	274 220,96	264 000,00
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №3, руб.	310 374,60	305 439,16	298 662,38	274 220,96	264 000,00
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №4, руб.	310 374,60	305 439,16	298 662,38	274 220,96	264 000,00
Корректировка на площадь земельного участка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №5, руб.	310 374,60	305 439,16	298 662,38	274 220,96	264 000,00
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №6, руб.	310 374,60	305 439,16	298 662,38	274 220,96	264 000,00
Корректировка на окружение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №7, руб.	310 374,60	305 439,16	298 662,38	274 220,96	264 000,00
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №8, руб.	310 374,60	305 439,16	298 662,38	274 220,96	264 000,00
Корректировка на строения / улучшения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №9, руб.	310 374,60	305 439,16	298 662,38	274 220,96	264 000,00
Корректировка на назначение земельного участка и категорию земель, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена №10, руб.	310 374,60	305 439,16	298 662,38	274 220,96	264 000,00
Коэффициент вариации, %					6%
Количество корректировок	1	1	1	1	1
Удельный вес по количеству корректировок	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.					290 539,00
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.					290 539,00
Средняя рыночная стоимость 1 сот., руб.					**290 539,00**
Общая площадь земельного участка, сот.					1 588,810
Рыночная стоимость земельного участка, руб.					**461 611 269**

Таким образом, рыночная стоимость 4-х земельных участков, общая площадь 624 432 кв. м, расположенных по адресам: Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Пешковское, д. Болкашино; д. Никольское; в районе д. Дурыкино; с/пос. Луневское, д. Перепечино, уч. расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736, по сравнительному подходу по состоянию на 14 марта 2016 г. составляет 698.236.876 руб.

16. Описание процедуры согласования результатов, полученных с применением различных подходов к оценке

16.1. 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.

16.2. 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 рыночной стоимости объекта оценки.

16.3. Определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки

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

Рыночная стоимость составляет:

- Сравнительный подход - 698 236 876 (Шестьсот девяносто восемь миллионов двести тридцать шесть тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей.
- Доходный подход не применялся (обоснованный отказ).
- Затратный подход не применялся (обоснованный отказ).

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

Рыночная стоимость каждого земельного участка в отдельности определяется пропорционально площади.

Таблица 13. Расчет стоимости каждого объекта оценки.

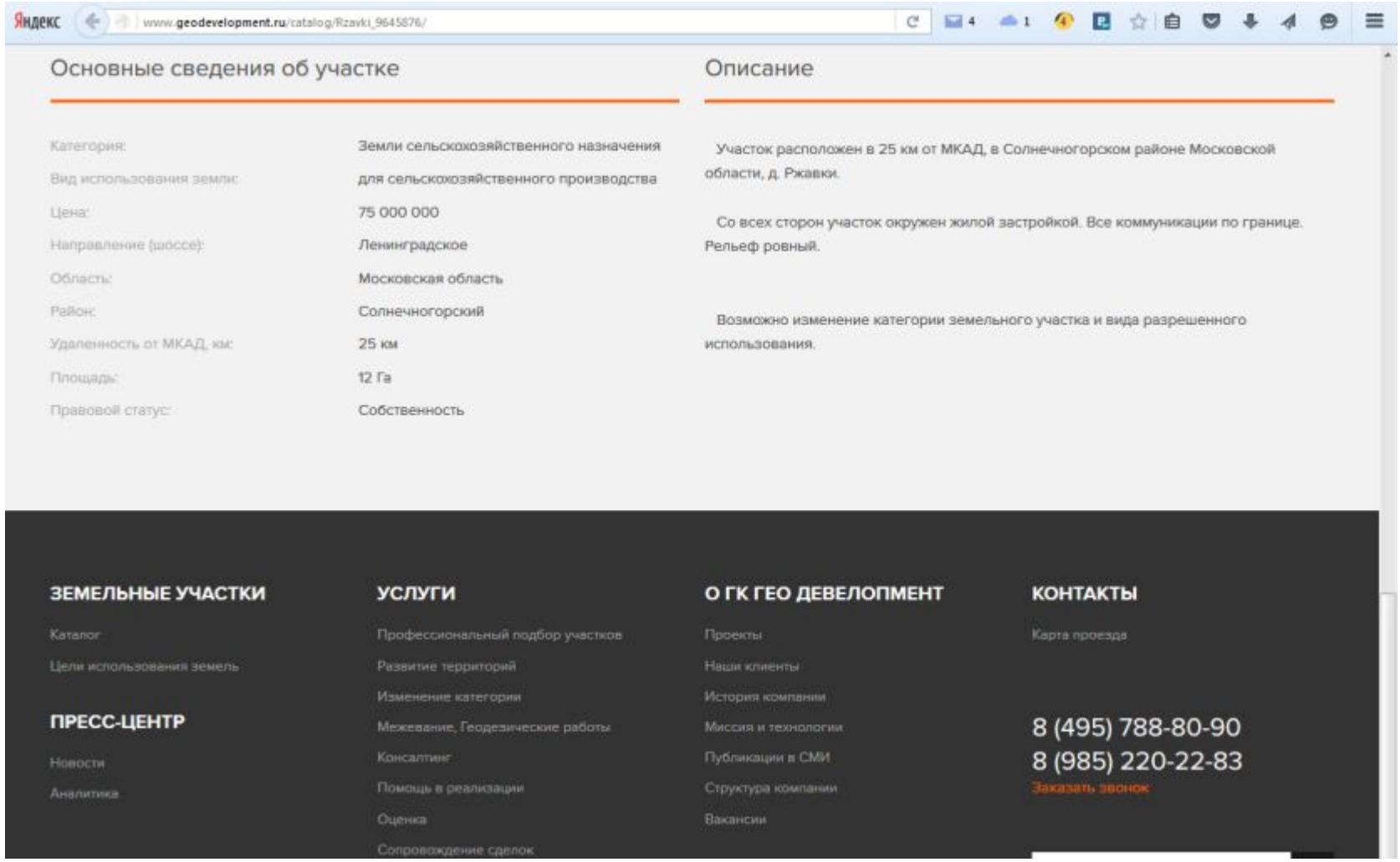
№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, соток	Рыночная стоимость, руб./сотка	Рыночная стоимость, руб.
1	50:09:0060434:45	2 900,00	50 827,00	147 398 300
2	50:09:0060434:44	1 588,81	290 539,00	461 611 269
3	50:09:0060736:35	729,22	50 827,00	37 064 065
4	50:09:0060309:502	1 026,29	50 827,00	52 163 242
-	-	**6 244,32**	-	**698 236 876**

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 14 марта 2016 г. составляет 698 236 876 (Шестьсот девяносто восемь миллионов двести тридцать шесть тысяч восемьсот семьдесят шесть) рублей.

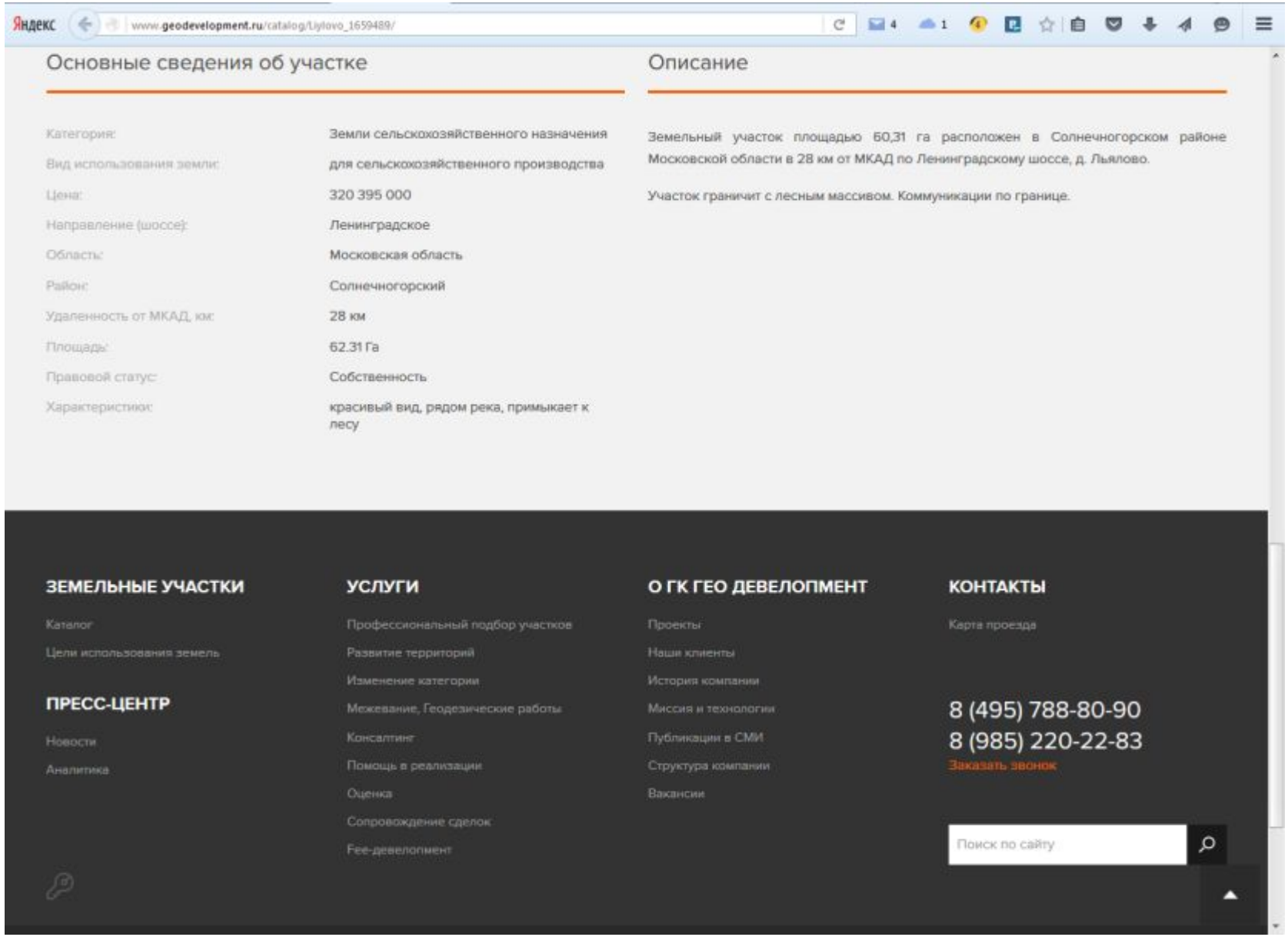
17. Приложения

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

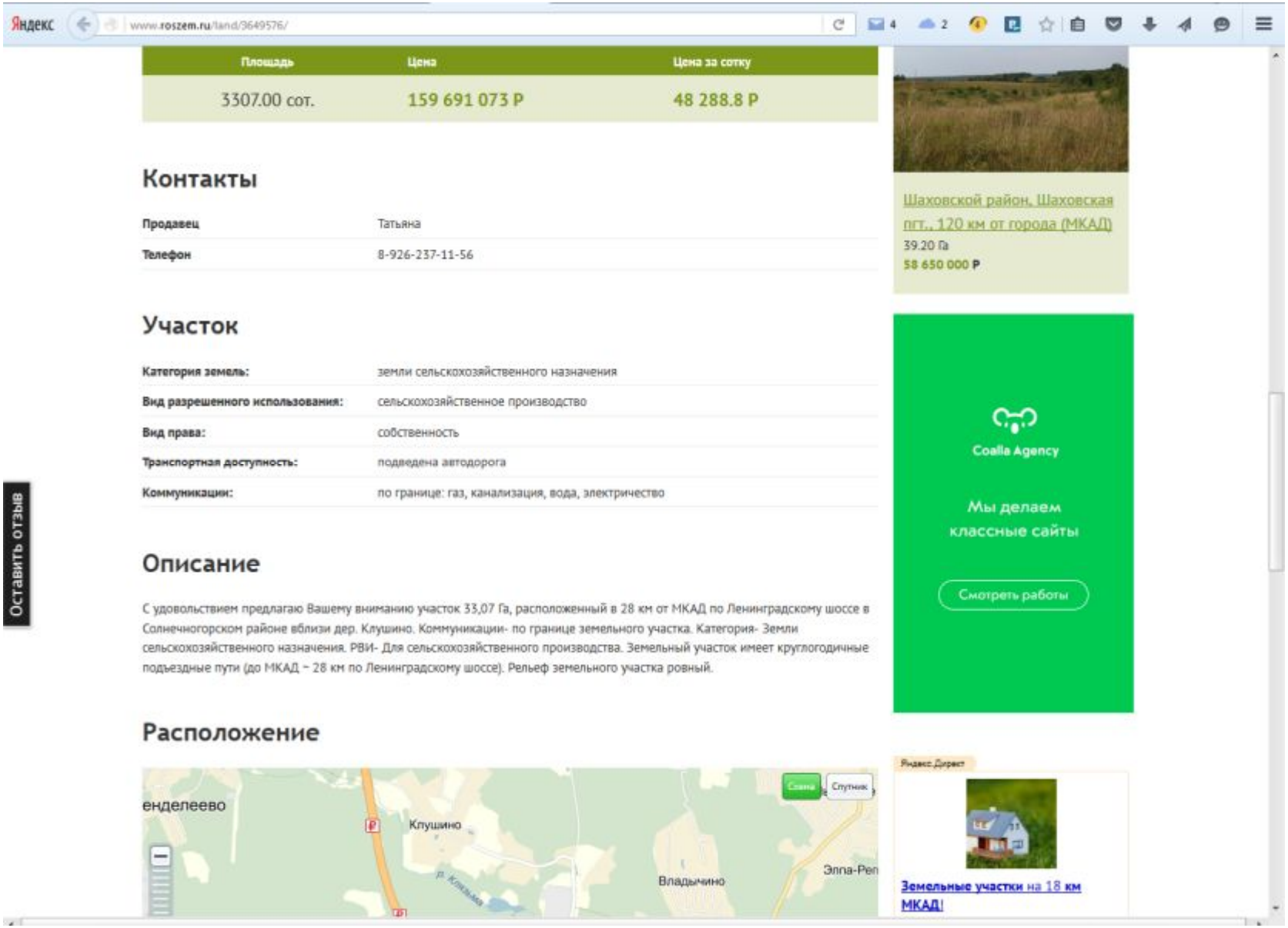
Сравнительный подход, Аналог №1-1: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Rzavki_9645876/



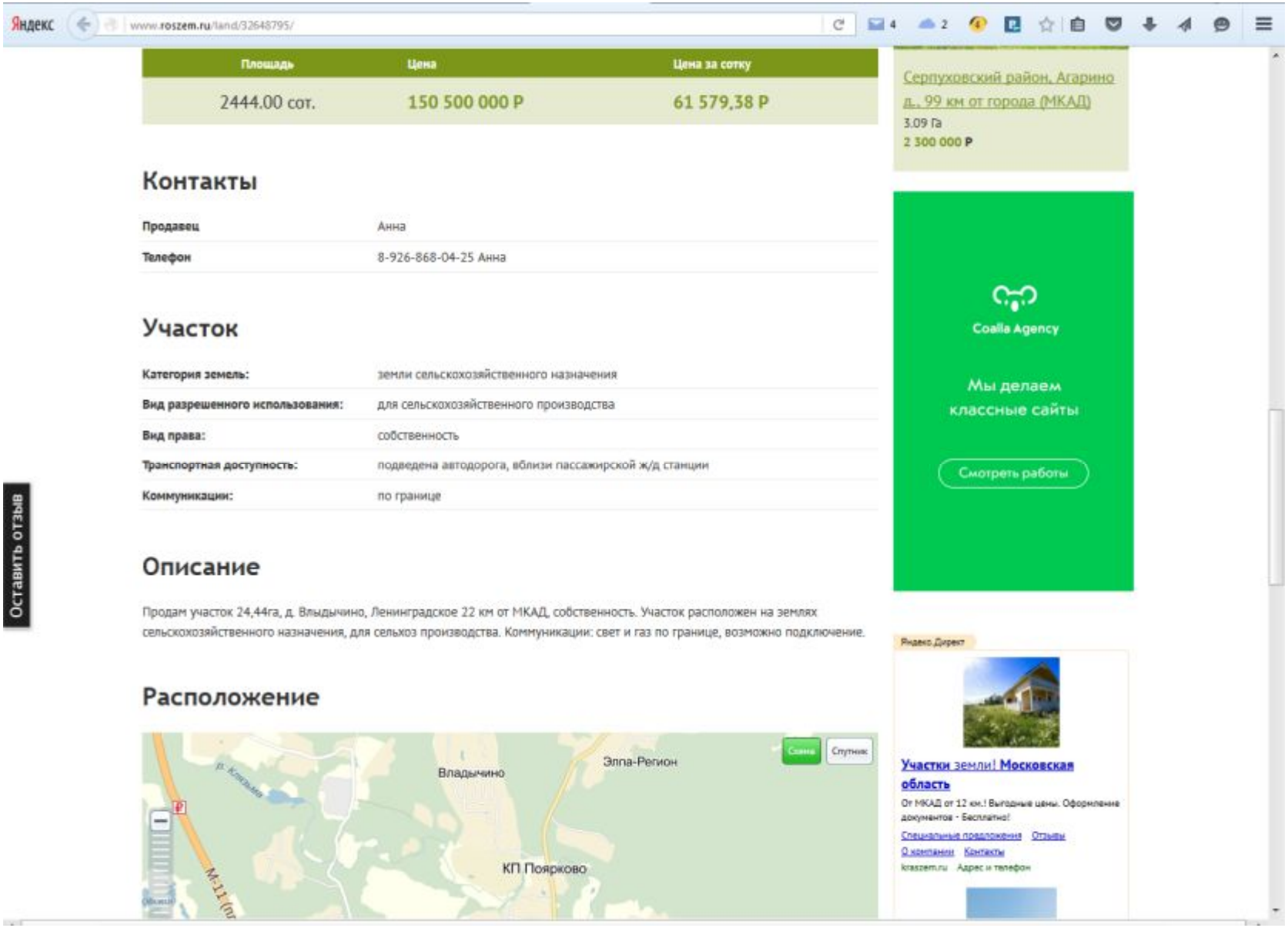
Сравнительный подход, Аналог №1-2: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Liylovo_1659489/



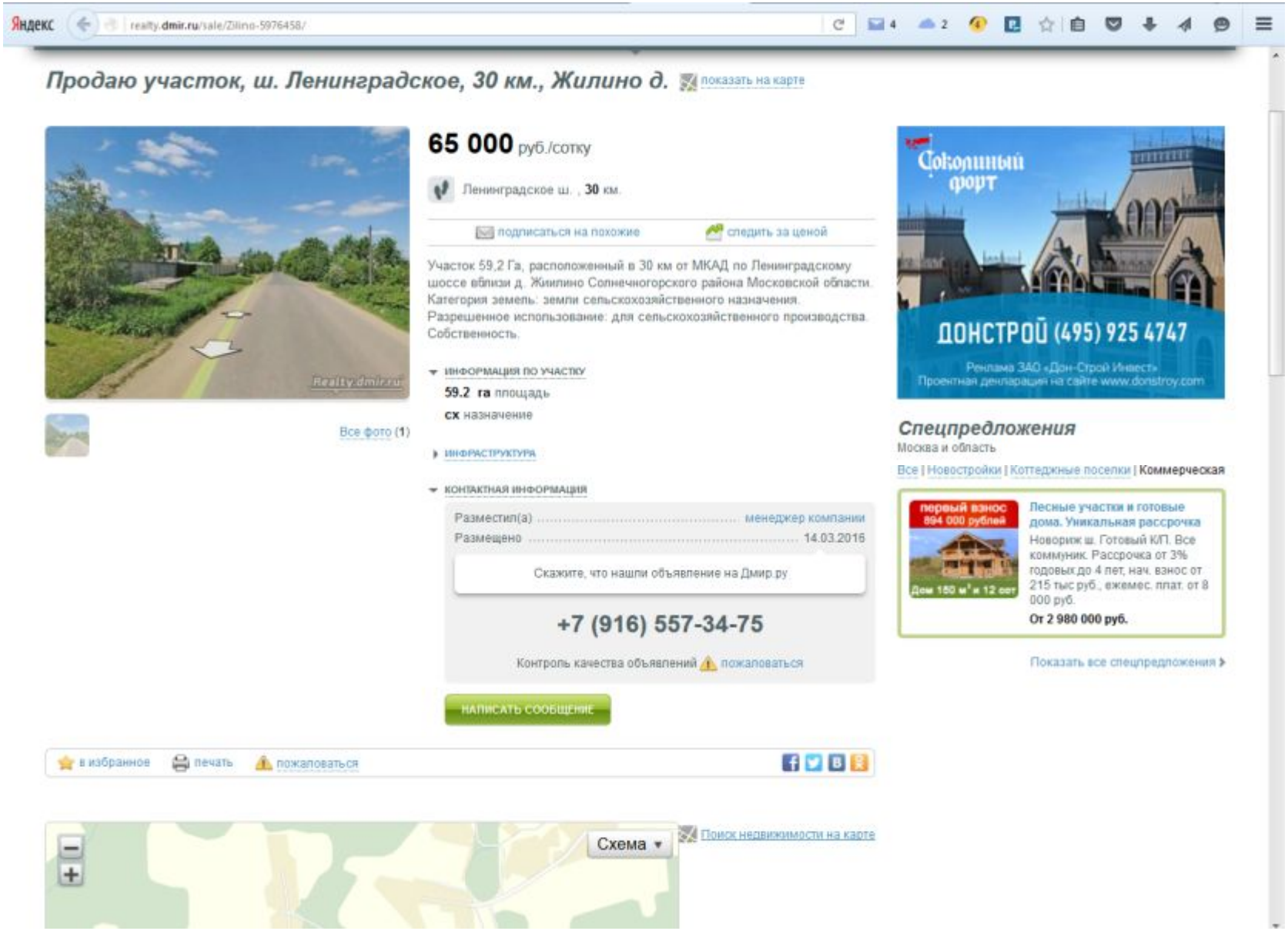
Сравнительный подход, Аналог №1-3: http://www.roszem.ru/land/3649576/



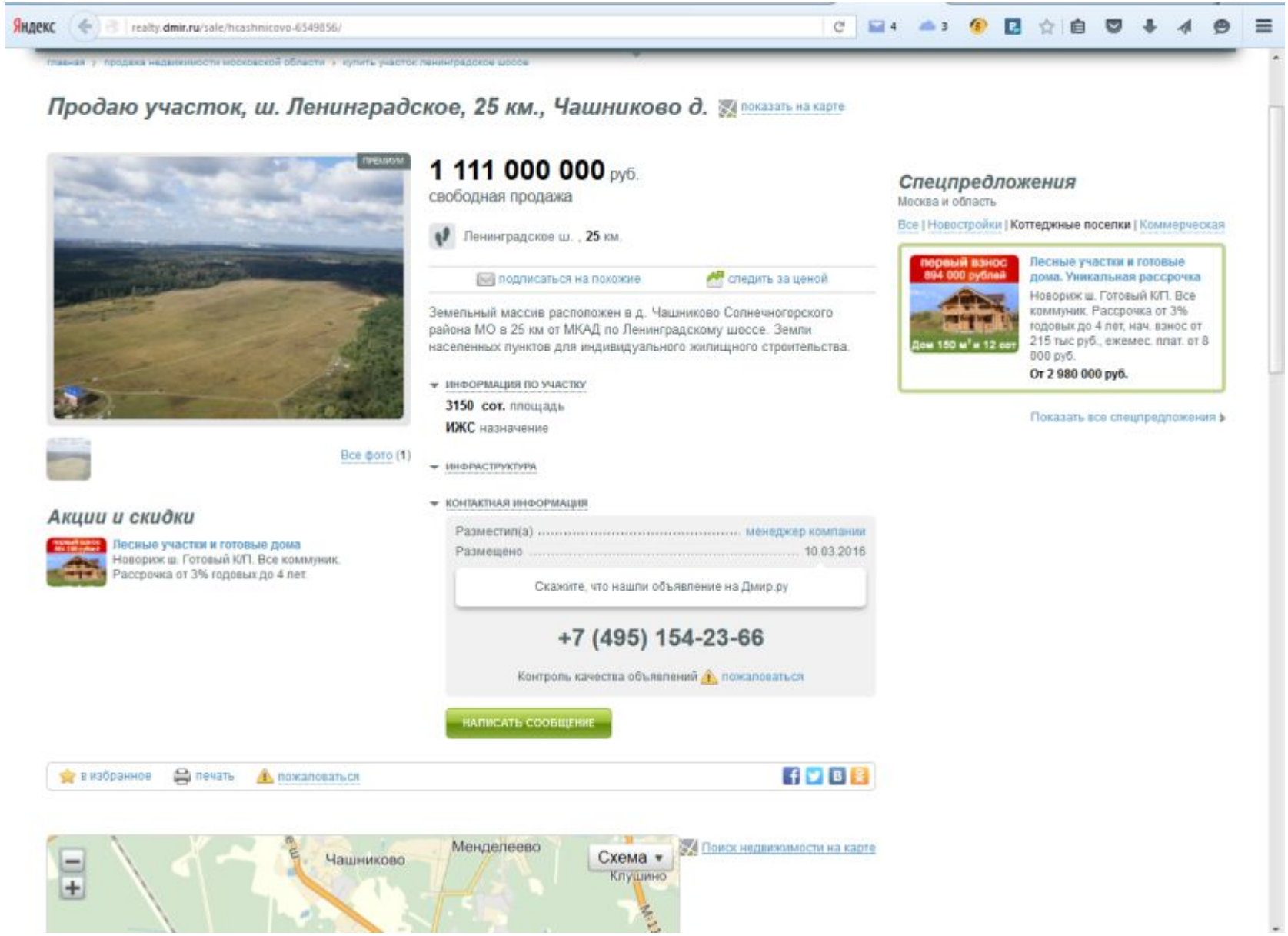
Сравнительный подход, Аналог №1-4: http://www.roszem.ru/land/32648795/



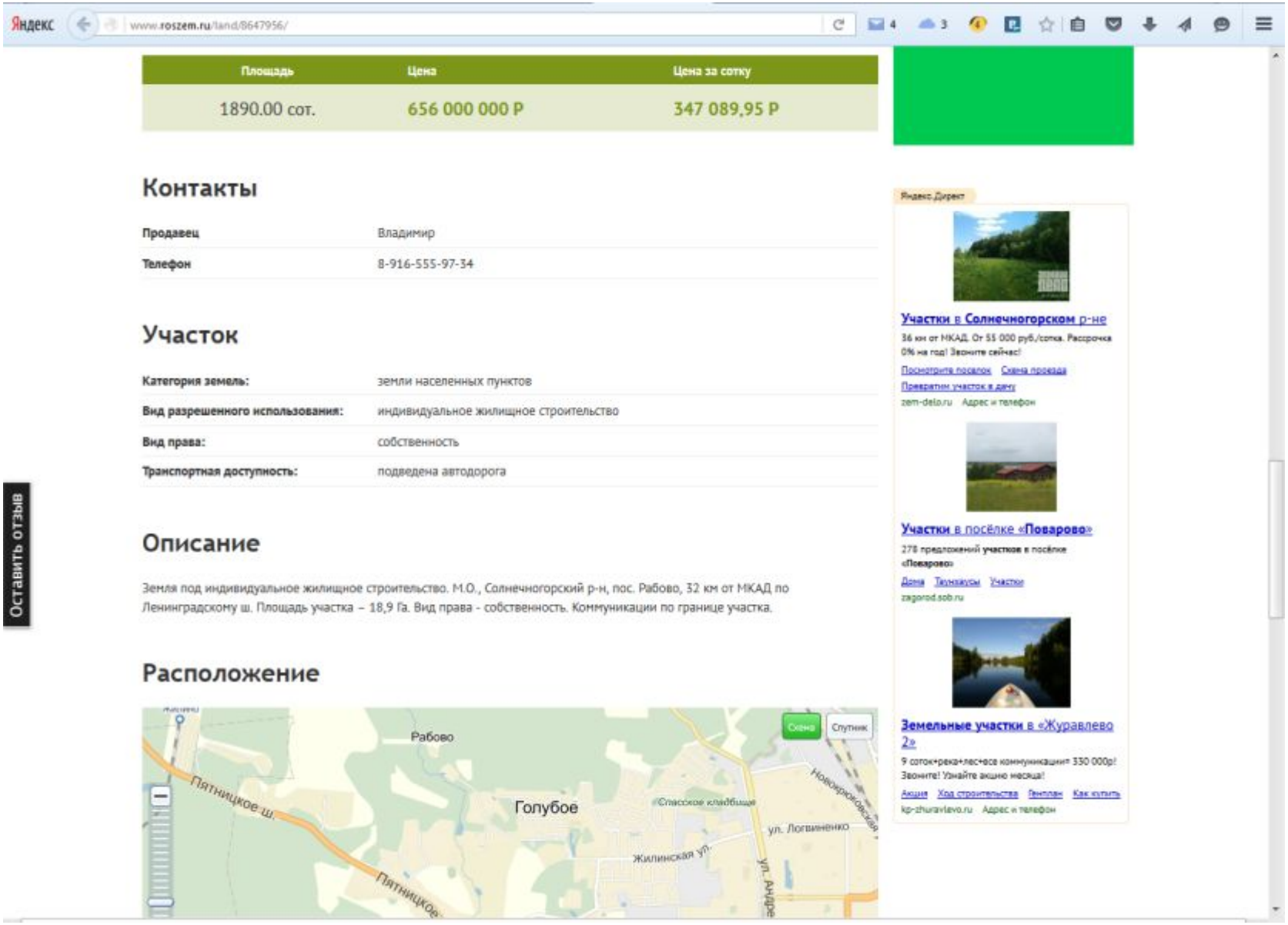
Сравнительный подход, Аналог №1-5: http://realty.dmir.ru/sale/Zilino-5976458/



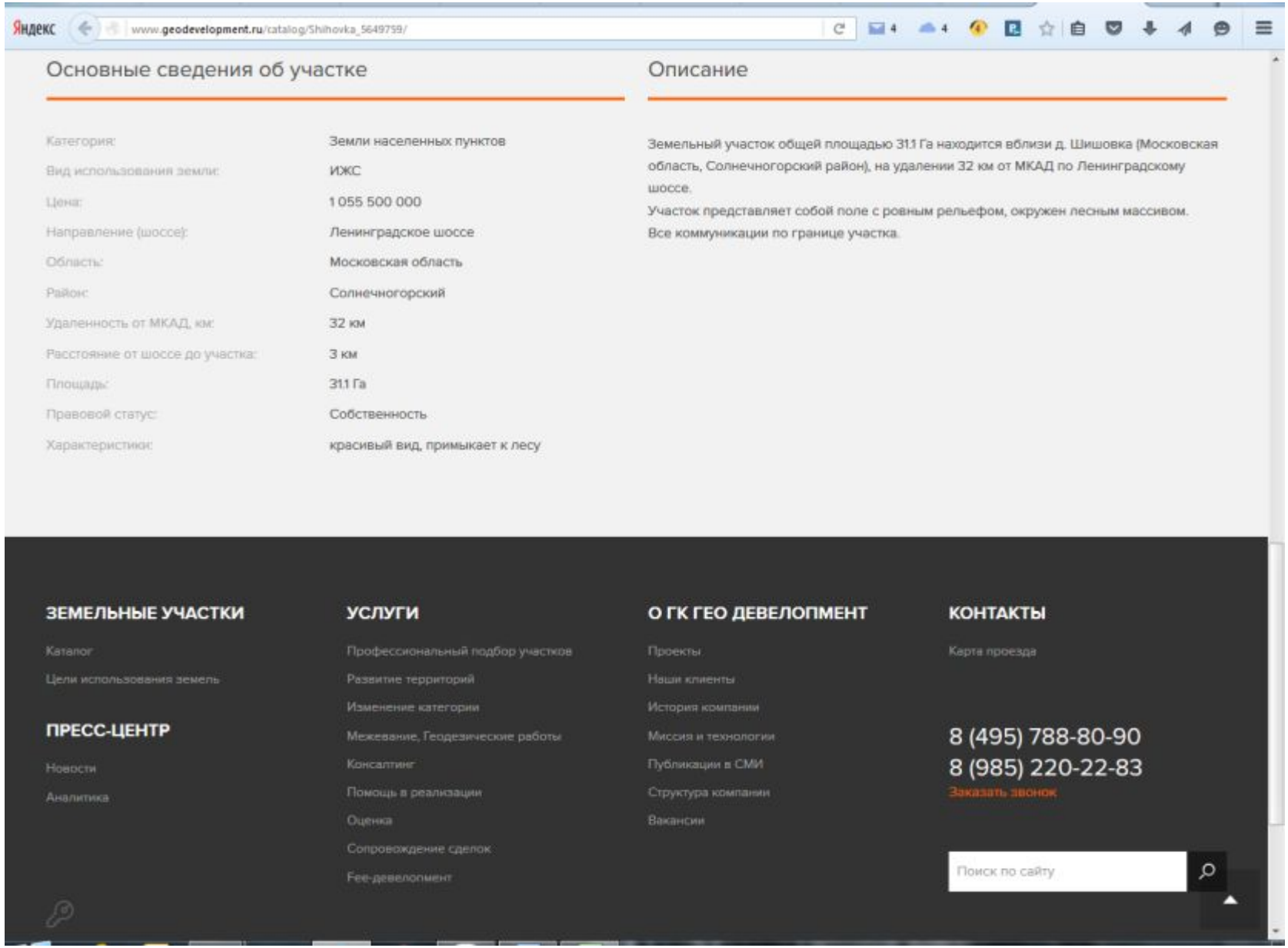
Сравнительный подход, Аналог №2-1: http://realty.dmir.ru/sale/hcashnicovo-6549856/



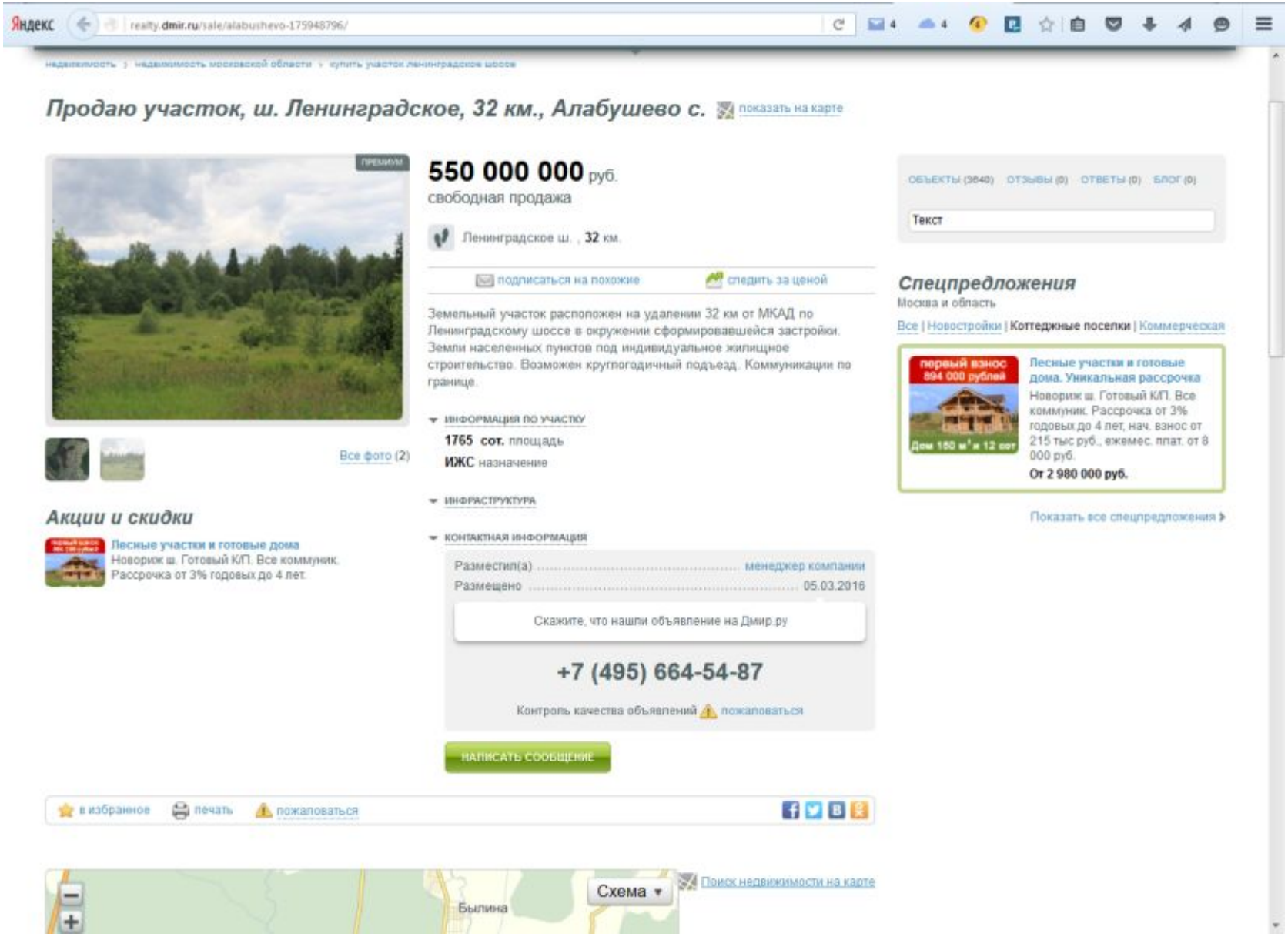
Сравнительный подход, Аналог №2-2: http://www.roszem.ru/land/8647956/



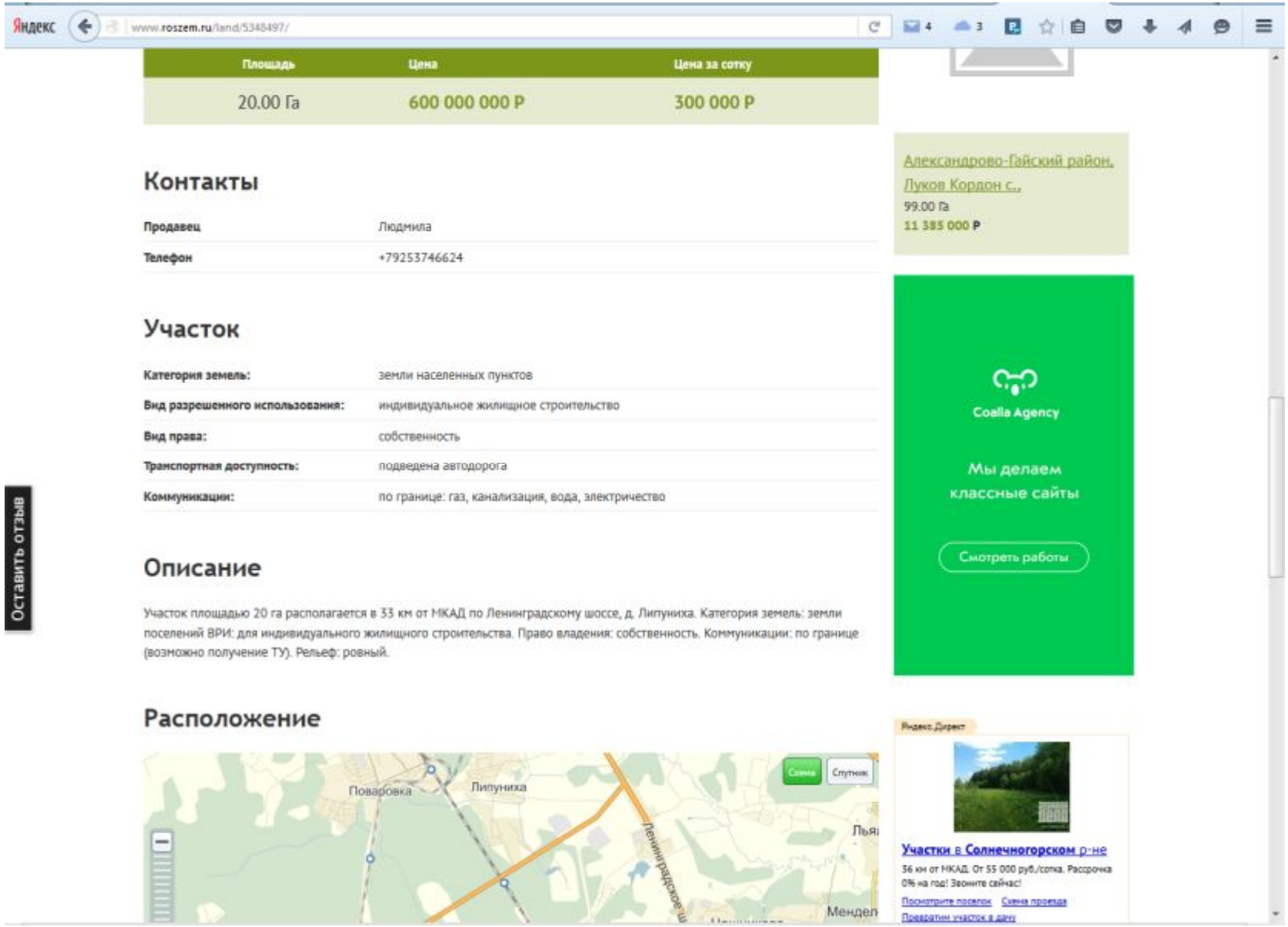
Сравнительный подход, Аналог №2-3: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Shihovka_5649759/



Сравнительный подход, Аналог №2-4: http://realty.dmir.ru/sale/alabushevo-175948796/



Сравнительный подход, Аналог №2-5: http://www.roszem.ru/land/5348497/



17.2. 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 регистрационной службы по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АЖ № 577041 , дата выдачи 06.10.2004

Дата выдачи: "16" декабря 2009 года

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 Лаглагян Н. В.

50- НДN 489907

Отдел по Солнечногорскому району Управления Роснедвижимости по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

"08" 10 2009 г. № 50-09-2009-31-2431

1	**Кадастровый номер** 50:09:0060434:45		2	Лист № 1	3	Всего листов 7		
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: -							
5	-		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 16.03.2004				
7	Местоположение: **обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино**							
8	Категория земель:							

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	**весь**	-	-	-	-	-	-	-

9	Разрешенное использование: **для сельскохозяйственного производства**						
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -						
11	Площадь: **290000 кв.м.**	12	Кадастровая стоимость (руб.): **1006764.00**	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./га): **34716.00**	14	**МСК-50**

15	Сведения о правах:		
	Вид права	Правообладатель	Особые отметки
	собственность	**ООО "АГРО-ЦЕНТР"**	**Свидетельство о государственной регистрации права от 06.10.2004 № 577041**
16	Особые отметки: **Кадастровый номер 50:09:0060434:45 равнозначен кадастровому номеру 50:09:0060434:0045**		
17	-		

18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: -
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -

Начальник отдела по Солнечногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО **З.А. Дормидонтова**

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

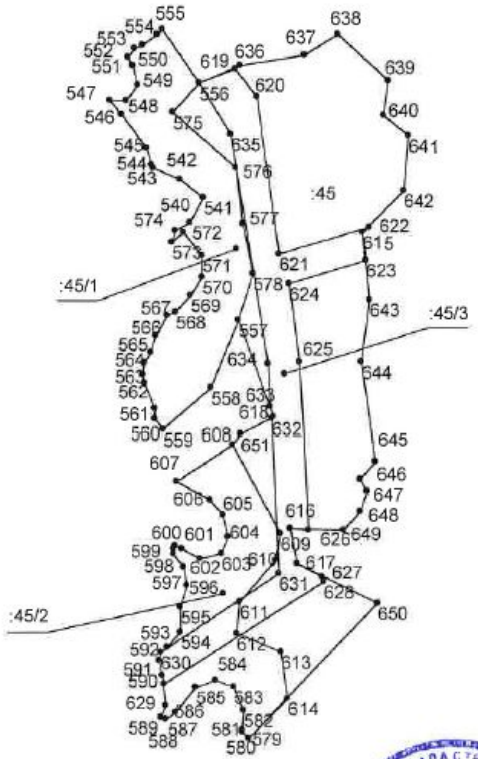
М.П.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

"08" 10 20 09 г. № 50-09-2009-31-2431

1	Кадастровый номер 50:09:0060434:45	2	Лист № 2	3	Всего листов 7

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:10000 Условные знаки см. В.2, лист

Начальник отдела по Солнечногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО — З.А. Дормидонтова

(наименование должности) М.П. (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

"08" 10 2009 г. № 50-09-2009-31-2431

1	Кадастровый номер 50:09:0060434:45	2	Лист № 3	3	Всего листов 7

5 **Условные знаки:**

Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе

———	участок границы, имеющиеся сведения с котором **достаточны** для определения его прохождения на местности
- - - - - - - - - - -	участок границы, имеющиеся сведения с котором **не достаточны** для определения его прохождения на местности
○	точка границы, имеющиеся сведения о которой **не позволяют однозначно** определить ее положение на местности
●	точка границы, имеющиеся сведения о которой **позволяют однозначно** определить ее положение на местности
26	номер точки границы
3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки
: 8	номер учтенного земельного участка
: 8 / 2	номер учтенной части земельного участка

Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе

■	**землепользование**, имеющиеся сведения, о границах которого **достаточны** для определения их прохождения на местности
□	**землепользование**, имеющиеся сведения, о границах которого **не достаточны** для определения их прохождения на местности
■—■—■—■	**единое землепользование** с преобладанием **обособленных** участков, имеющиеся сведения, о границах которых **достаточны** для определения их прохождения на местности
□—□—□—□	**единое землепользование** с преобладанием **обособленных** участков, имеющиеся сведения, о границах которых **не достаточны** для определения их прохождения на местности
═══	**единое землепользование** с преобладанием **условных** участков, имеющиеся сведения, о границах которых **достаточны** для определения их прохождения на местности
- - - - - - - - - - -	**единое землепользование** с преобладанием **условных** участков, имеющиеся сведения, о границах которых **не достаточны** для определения их прохождения на местности

Начальник отдела по Солнечногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО — (наименование должности)

М.П. — (подпись)

З.А. Дормидонтова — (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.3**

"08" 10 20 09г. № 50-09-2009-31-2431

1	Кадастровый номер 50:09:0060434:45	2	Лист № 4	3	Всего листов 7

4 **Сведения о частях земельного участка и обременениях**

№ п/п	Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	**1**	**55687**	**Часть земельного участка обременена охранной зоной реки**	-
2	**2**	**47817**	**Часть земельного участка обременена охранной зоной реки**	-
3	**3**	**58670**	**Часть земельного участка обременена охранной зоной газа**	-

Начальник отдела по Солнечногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО — **З.А. Дормидонтова**

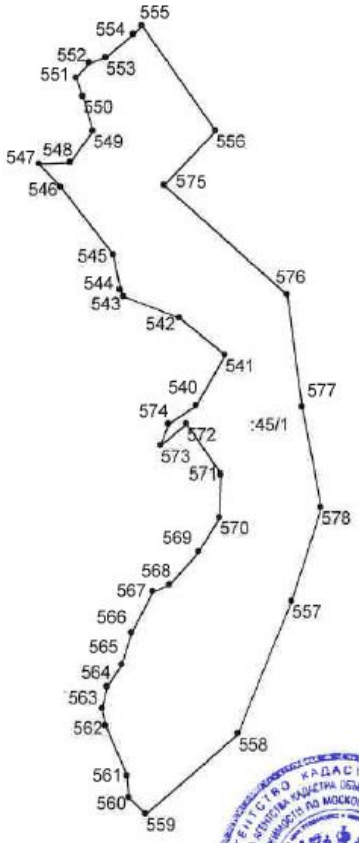
(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.4**

"08" 10 2009 г. № 50-09\2009-31-2431

1	Кадастровый номер 50:09:0060434:45	2	Лист № 5	3	Всего листов 7

4 План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части /1



5 Масштаб 1:5000

Начальник отдела по Солнечногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО — З.А. Дормидонтова

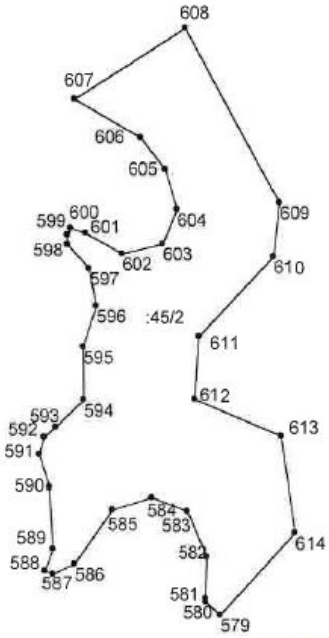
(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.4**

"08" 10 2009 г. № 50-09-2009-31-2431

1	Кадастровый номер 50:09:0060434:45	2	Лист № 6	3	Всего листов 7

4 План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части /2



5 Масштаб 1:5000

Начальник отдела по Солнечногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО — З.А. Дормидонтова

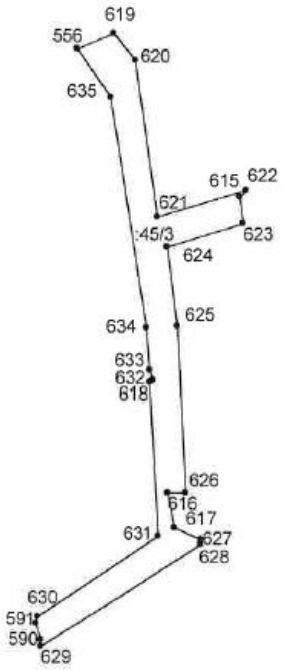
(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.4**

"08" 10 2009 г. № 50-09-2009-31-2431

1	Кадастровый номер 50:09:0060434:45	2	Лист № 7	3	Всего листов 7

4 План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части /3



5 Масштаб 1:10000

Начальник отдела по Солнечногорскому р-ну Управления Роснедвижимости по МО — З.А. Дормидонтова

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АЖ № 577042 , дата выдачи 06.10.2004;
серия 50-АВ № 309357 , дата выдачи 24.10.2011;
серия 50-АГ № 293105 , дата выдачи 01.02.2012

Дата выдачи: "24" августа 2012 года

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

• Постановление Правительство Московской области г.Красногорск от 26.04.2012 №584/16 "О включении земельного участка в границы д.Никольское сельского поселения Пешковское Солнечногорского муниципального района"

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 населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 158 881 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д.Никольское

Кадастровый (или условный) номер: 50:09:0060434:44

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 № 50-01/09-56/2004-78

Регистратор Гурина К. А.

(подпись)

50-АДН 203401

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

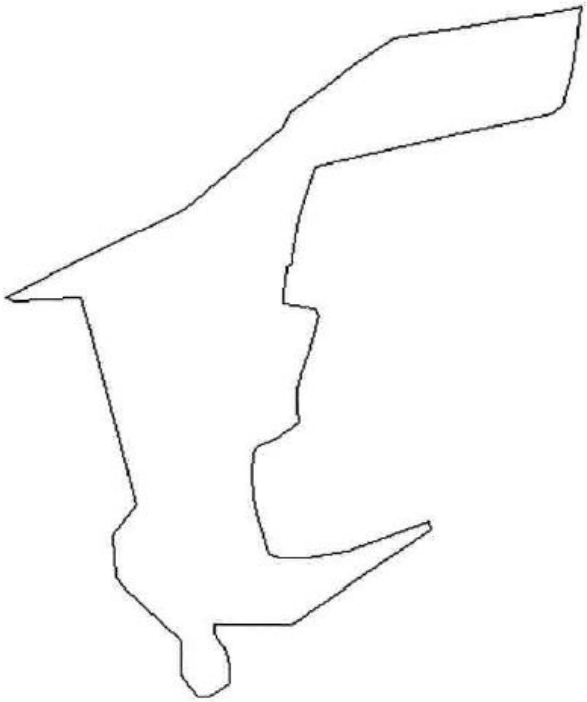
04.04.2012 № МО-12/ЗВ-213702

1	Кадастровый номер 50:09:0060434:44			2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: ——			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 05.07.2011			
5	——							
7	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Никольское							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь	——	——	——	——	——	——	——
9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства							
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: ——							
11	Площадь: 158881+/-3488 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 551571.28	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 3.4716	14	Система координат: МСК-50, зона 2	
15	Сведения о правах:							
	Правообладатель		Вид права		Особые отметки			
	ООО "АГРО-ЦЕНТР"		собственность		——			
16	Особые отметки: Земельный участок расположен в кадастровом квартале 50:09:0060434.							
17	——							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: ——					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: ——					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: ——					

Начальник Солнечногорского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) Н. А. Спицына (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

04.04.2012 № МО-12/ЗВ-213702

1	Кадастровый номер 50:09:0060434:44	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	**План (чертеж, схема) земельного участка** 				
5	Масштаб 1:7500		Условные знаки: ——		

Начальник Солнечногорского отдела (наименование должности) М.П. (подпись) Н. А. Спицына (инициалы, фамилия)

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

повторное, взамен свидетельства : серия 50 АЖ № 577161 , дата выдачи 07.10.2004; серия 50-АБ № 671120 , дата выдачи 16.03.2011

Дата выдачи: "19" апреля 2011 года

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

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 72922 кв. м, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д.Перепечино, уч.расположен в юго-востояной части кадастрового квартала 50:09:0060736

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "07" октября 2004 года сделана запись регистрации № 50-01/09-56/2004-105

Регистратор Тульцева С. А.

М.П.

50-АБN 790069

Федеральное государственное учреждение "Кадастровая палата" по Московской области. Солнечногорский отдел

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.1

"13" 12 2010 № 5009/209/10-1666

1	**Кадастровый номер** 50:09:0060736:35		2	Лист № 1	3	Всего листов 3		
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: **50:09:0060736:0035**							
5	-		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: **07.10.2004**				
7	Местоположение: **обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736**							
8	Категория земель:							
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	**весь**	-	-	-	-	-	-	-
9	Разрешенное использование: **для сельскохозяйственного производства**							
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/: -							
11	Площадь: **72922.00 кв.м.**	12	Кадастровая стоимость (руб.): **253156.02**	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м^2): **3.47**	14	**МСК-50**	
15	Сведения о правах:							
	Вид права		Правообладатель		Особые отметки			
	собственность		**ООО "АГРО-ЦЕНТР"**		**Свидетельство о государственной регистрации права от 07.10.2004 № 577161**			
16	Особые отметки: **Уточняемая площадь- 110000 кв. м.**							
17	-							
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: -					
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: -					
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: -					

Начальник отдела — **В.А. Зайцев**

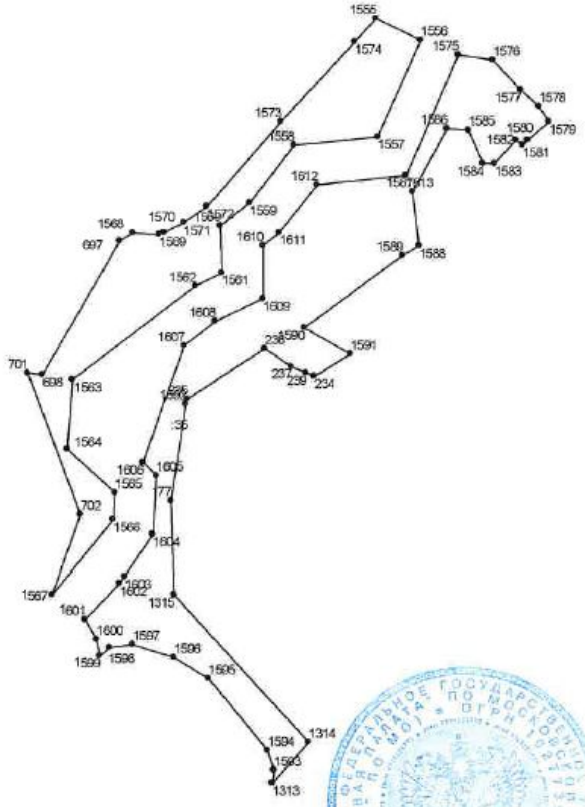
(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

"13" 12 2010 № 5009/208/10-1666

1	Кадастровый номер 50:09:0060736:35	2	Лист № 2	3	Всего листов 3

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:6000 Условные знаки: см. В.2, лист

Начальник отдела — В.А. Зайцев

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.2**

"13" 12 2010 № 5009/208/10-1666

1	Кадастровый номер 50:09:0060736:35	2	Лист № 3	3	Всего листов 3

5 **Условные знаки:**

Условные знаки для участков размеры, которых могут быть переданы в масштабе

———	участок границы, имеющиеся сведения о котором **достаточны** для определения его прохождения на местности
- - - - - - - - - -	участок границы, имеющиеся сведения о котором **не достаточны** для определения его прохождения на местности
○	точка границы, имеющиеся сведения о которой **не позволяют однозначно** определить ее положение на местности
●	точка границы, имеющиеся сведения о которой **позволяют однозначно** определить ее положение на местности
26	номер точки границы
→ 3	номер точки границы, расположенной за пределами внутренней рамки
:8	номер учтенного земельного участка
:8/2	номер учтенной части земельного участка

Условные знаки для участков размеры, которых не могут быть переданы в масштабе

■	**землепользование**, имеющиеся сведения, о границах которого **достаточны** для определения их прохождения на местности
□	**землепользование**, имеющиеся сведения, о границах которого **не достаточны** для определения их прохождения на местности
■—■—■—■	**единое землепользование** с преобладанием **обособленных** участков, имеющиеся сведения, о границах которых **достаточны** для определения их прохождения на местности
□—□—□—□	**единое землепользование** с преобладанием **обособленных** участков, имеющиеся сведения, о границах которых **не достаточны** для определения их прохождения на местности
═══	**единое землепользование** с преобладанием **условных** участков, имеющиеся сведения, о границах которых **достаточны** для определения их прохождения на местности
- - - - - -	**единое землепользование** с преобладанием **условных** участков, имеющиеся сведения, о границах которых **не достаточны** для определения их прохождения на местности

Начальник отдела — **В.А. Зайцев**

(наименование должности) М.П. (подпись) (инициалы, фамилия)

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.

М.П. (подпись)

50-АДN 214588

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Московской области

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) **В.1**

26.07.2012 № МО-12/3В-534691

1	Кадастровый номер 50:09:0060309:502			2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
	Общие сведения							
4	Предыдущие номера: 50:09:0000000:242			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.07.2012			
5	—							
7	Местоположение: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурыкино							
8	Категория земель:							

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	весь	—	—	—	—	—	—	—

9	Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства						
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —						
11	Площадь: 102629+/-2803 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): 356286.84	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): 3.4716	14	Система координат: МСК-50, зона 2
15	Сведения о правах: —						
16	Особые отметки: —						
17	—						

18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 50:09:0020718:190, 50:09:0020718:191, 50:09:0060210:86, 50:09:0060210:87, 50:09:0060309:502, 50:09:0060430:119, 50:09:0060434:261, 50:09:0060434:262, 50:09:0060736:269, 50:09:0060736:270
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: 50:09:0000000:242
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —

И.о. начальника Истринского отдела
(наименование должности)

М.П. (подпись)

А. В. Беленький
(инициалы, фамилия)

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

Форма № 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 Государственное учреждение Московская регистрационная палата
(наименование регистрирующего органа)

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

за основным государственным регистрационным номером 1 0 2 7 7 3 9 7 3 3 7 3 5

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

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

Старший государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве — Е.Н. Кулагина
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №015862742

СВОД | свободный оценочный департамент

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

№ 32

Дата выдачи 29.10.2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр экспертизы собственности»

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

Президент НП «Лига НОО «СВОД» Лебедев А.В.

Российская Федерация, г. Екатеринбург, Некоммерческое партнерство «Лига независимых оценочных организаций «СВОД» ИНН 6659941111 ОГРН 1136600000690

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1261/15
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1261/15 от 25.05.2015г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 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:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «04» июня 2015 г. по «03» июня 2016 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате:* *- нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;* *- нарушения договора на проведение оценки.* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г.* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 25.05.2015г.*

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.

(Потапова Е.Ю.)
м.п.
«25» мая 2015г.

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

(Стрижак Е.Ю.)
м.п.
«25» мая 2015г.

Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация -
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
27 декабря 2007 года за № 0007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

№ 01357 Выдано 23.12.2014 г.

СОЛОНИН
Александр Викторович

Паспорт 63 03 219766, выдан 08.08.2002 г.
ПВС Аркадакского РОВД ГУВД Саратовской области

является членом
Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации-
Некоммерческое партнерство
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
и включен(а) в реестр оценщиков 23.12.2014
за регистрационным № 1357.64

Президент МСНО-НП «ОПЭО» Е. Л. Палочкин

Настоящее свидетельство подлежит возврату при прекращении членства в МСНО-НП «ОПЭО»

МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ – НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«ОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТОВ И ОЦЕНЩИКОВ»
125167 г. Москва, 4-я ул. 8-го марта, д. 6а, e-mail: post@opeo.ru, www.opeo.ru
Тел.: (495) 797-55-96, 223-69-50, факс: (495) 223-68-99

«25» декабря 2014 г.

Выписка № 875
из реестра членов МСНО-НП «ОПЭО»

Настоящая выписка из реестра членов Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» выдана по заявлению ООО «Центр экспертизы собственности» о том, что Солонин Александр Викторович является членом МСНО-НП «ОПЭО» и включен в реестр оценщиков МСНО-НП «ОПЭО» 23.12.2014 года за регистрационным № 1357.64.

Руководитель
Административного отдела
МСНО-НП «ОПЭО» **О.Н. Штанакова**

Инвестиции и Финансы
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | (800) 700-68-77 | www.sk-if.ru | info@sk-if.ru

ПОЛИС № ГО-ОЦ-1263/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1263/15 от 25.05.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Солонин Александр Викторович***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***412211, Саратовская область, г. Аркадак, ул. Мичурина, д. 40, кв. 3***
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:	***4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «21» июня 2015 г. по «20» июня 2016 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба 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.* *Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г.* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 25.05.2015г.*

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0495/15-ЦО-2 от 10.04.2015г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*

м.п.
«25» мая 2015г.

Страхователь:
Солонин Александр Викторович

_____ *(Солонин А.В.)*

«25» мая 2015г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 115/2010

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 575456

Настоящий диплом выдан Солонину (фамилия, имя, отчество) Александру Викторовичу

в том, что он(а) с „11" октября 2008 г. по „26" февраля 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) (наименование) Институте (образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования) профессиональной оценки

по программе „Оценка (наименование программы дополнительного профессионального образования) стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „26" февраля 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Солонина (фамилия, имя, отчество) Александра Викторовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование) стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2010

Гознак, МПФ, Москва, 2009, «А».

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

7724012409 13

Документ о квалификации

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Солонин

Александр Викторович

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Негосударственном образовательном частном учреждении высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценочная деятельность»

за время обучения сдал(а) экзамены и зачеты по основным дисциплинам программы

Наименование	Объем	Оценка
Обязательные дисциплины	**72**	
Дисциплины по выбору	**32**	
Итоговый комплексный экзамен		**отлично**
Всего	**104**	

Итоговая работа на тему: **Нет**

М.П.

Регистрационный номер

0053

Города

Москва

Дата выдачи

05 февраля 2016 года