АУДИТОРСКО-БУХГАЛТЕРСКАЯ ФИРМА
ЛИТ-АУДИТ

ОТЧЕТ №ОЦ-344/1115

об определении рыночной стоимости и справедливой стоимости 86 земельных участков, общей площадью 160 389,65 соток и 14 зданий и сооружений, общей площадью 21 951,2 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области

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

Исполнитель: ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Дата проведения оценки: 03 ноября 2015г.

Дата составления отчета: 05 ноября 2015г.

Заключение о стоимости

В соответствии с договором №б/н от 26 сентября 2012г. и дополнительным соглашением к нему №20151103 от 03 ноября 2015г. Оценщик ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» произвел оценку рыночной стоимости и справедливой стоимости 86 земельных участков, общей площадью 160 389,65 соток и 14 зданий и сооружений, общей площадью 21 951,2 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости и справедливой стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов фонда, совершения сделок с объектами оценки.

Оценка производилась на основании предоставленной документации и интервью с Заказчиком.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» о стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость и справедливая стоимость 86 земельных участков, общей площадью 160 389,65 соток и 14 зданий и сооружений, общей площадью 21 951,2 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области, по состоянию на 03 ноября 2015г. составляет:

3 292 471 264 (Три миллиарда двести девяносто два миллиона четыреста семьдесят одна тысяча двести шестьдесят четыре) рубля

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

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» Поволоцкий В.Г.

Оценщик Поволоцкий В.Г.

05 ноября 2015г.

Таблица 1. Рыночная стоимость и справедливая стоимость земельных участков.

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость и справедливая стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0020126:16	1 238 469	255 603 000
2	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	990 524	197 628 000
3	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:254	666 278	137 511 000
4	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	568 135	113 354 000
5	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0020126:13	560 956	111 921 000
6	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	520 391	103 828 000
7	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:22	518 644	103 479 000
8	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	495 317	98 825 000
9	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:22	469 995	97 001 000
10	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:22	455 522	90 885 000
11	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	73 241 000
12	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:12	364 907	72 806 000
13	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	346 044	69 042 000
14	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:22	296 737	61 242 000
15	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	295 766	59 011 000
16	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:241	271 225	54 114 000
17	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:75	255 034	50 884 000
18	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0020127:32	254 061	50 690 000
19	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010607:10	248 017	49 484 000
20	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:13	235 132	44 000 000
21	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:77	226 661	45 223 000
22	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:102	222 923	44 477 000
23	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	208 139	41 528 000
24	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	206 195	41 140 000
25	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0020126:104	184 077	36 727 000
26	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:28	181 959	36 304 000

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость и справедливая стоимость, руб.
27	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010616:21	175 927	35 101 000
28	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:20	172 087	34 335 000
29	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	162 604	32 443 000
30	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:248	162 204	32 363 000
31	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0030237:27	151 353	30 198 000
32	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010617:32	150 548	30 037 000
33	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:5	150 261	29 980 000
34	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:21	146 109	29 151 000
35	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0000000:300	140 399	28 012 000
36	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:19	134 351	26 806 000
37	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0020126:112	128 885	25 715 000
38	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	124 748	24 890 000
39	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010114:93	119 370	23 817 000
40	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0000000:302	118 697	23 682 000
41	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0020127:33	116 888	23 321 000
42	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	113 761	22 697 000
43	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:18	104 863	20 922 000
44	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	96 895	19 332 000
45	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:17	93 142	18 584 000
46	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0000000:301	91 077	18 172 000
47	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	90 983	18 153 000
48	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	16 264 000
49	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	78 950	15 752 000
50	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	77 359	15 435 000
51	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:23	76 488	15 261 000
52	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	73 606	14 686 000
53	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010114:89	73 106	14 586 000

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость и справедливая стоимость, руб.
54	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	72 111	14 388 000
55	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0020126:103	61 996	12 369 000
56	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0030237:15	58 757	11 723 000
57	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	11 646 000
58	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010207:31	56 841	11 341 000
59	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:244	54 832	10 940 000
60	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010403:25	52 863	10 547 000
61	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0020126:114	51 392	10 254 000
62	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010617:27	51 236	10 223 000
63	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	9 706 000
64	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:245	43 654	8 710 000
65	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010206:17	43 501	8 679 000
66	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010334:275	41 809	8 342 000
67	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:10	41 524	8 285 000
68	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	7 320 000
69	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	6 829 000
70	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010114:96	32 499	6 484 000
71	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	6 226 000
72	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010617:33	31 128	6 211 000
73	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	5 656 000
74	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010114:94	28 339	5 654 000
75	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	25 703	5 128 000
76	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010334:276	24 166	4 822 000
77	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", сельское поселение Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	4 791 000
78	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010207:35	22 787	4 546 000
79	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010607:9	22 443	4 478 000
80	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:20	6 321	1 261 000
81	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	10 761	2 147 000
82	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183307	528 562	105 458 000

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Рыночная стоимость и справедливая стоимость, руб.
83	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	15 297 000
84	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0030237:50	1 633	326 000
85	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	2 151 000
86	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0010334	50:09:0000000:185114	470 787	93 931 000
-	**Итого**	**Итого**	**16 038 965**	**3 215 512 000**

Таблица 2. Рыночная стоимость и справедливая стоимость зданий и сооружений.

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Коровник-Муравьево	5 142,40	77 728
2	Железоарсклад	447,60	25 219
3	Кормоцех	6 822,50	40 891 344
4	Кузница	152,70	1 235 001
5	Мастерская для сельхозмашин	711,00	6 549 461
6	Весовая (автовесовая)	16,10	50 000
7	Весовая (авто)	55,40	150 000
8	Зерносклад	621,50	400 000
9	Ток крытый (механизированный)	1 365,30	400 000
10	Зерносклад (500 тн)	578,70	1 761 668
11	Картофелехранилище Толстяково	727,60	4 585 088
12	Картофелехранилище на 1500 т	865,00	10 867 353
13	Коровник Толстяково	3 309,30	9 566 402
14	МТФ (3-й двор)	1 136,10	400 000
	Итого:	**21 951,20**	**76 959 264**

Оценщик Поволоцкий В.Г.

05 ноября 2015г.

Содержание

1. Задание на оценку 8
2. Сведения об оценщике 9
3. Сведения об ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» 9
4. Основные факты и выводы 10
5. Допущения и ограничительные условия 11
6. Сертификат оценки 12
7. Вид стоимости объекта оценки 13
8. Порядок проведения оценочных работ 13
9. Сведения об объекте оценки 14
9.1 Инспекция имущества 14
9.2 Описание объектов оценки 15
9.3 Описание района расположения объектов оценки 21
9.4 Анализ юридических прав 22
9.5 Описание оцениваемых прав 22
10. Определение наиболее эффективного использования 23
11. Анализ рынка 25
11.1 Макроэкономический обзор 25
11.2 Обзор рынка земельных участков Московского региона 27
12. Описание процесса оценки 32
13. Затратный подход 33
13.1 Определение полной стоимости замещения 33
13.2 Определения величины общего накопленного износа 36
13.3 Расчет стоимости замещения 37
13.4 Расчет рыночной стоимости земельных участков 39
14. Итоговое заключение о стоимости 48
15. Подтверждение качества оценки 49
16. Использованные материалы нормативного и методического характера 50
17. Приложение №1. Аналоги 51
18. Приложение №2. Документы Оценщика 54

1. Задание на оценку

Основание проведения оценки	договор №б/н от 26 сентября 2012г. и дополнительное соглашение к нему №20151103 от 03 ноября 2015г. между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» и оценочной компанией – ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»
Сведения о заказчике оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», далее - ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость» Местонахождение: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27 ИНН 7718218817; КПП 771801001 ОГРН –1027718000067 от 10.07.2002г.
Номер отчета	ОЦ-344/1115
Дата составления отчета	05 ноября 2015г.
Объект оценки	86 земельных участков, общей площадью 160 389,65 соток и 14 зданий и сооружений, общей площадью 21 951,2 кв. м, расположенные в Солнечногорском районе Московской области
Имущественные права на объект	владельцы инвестиционных паев Фонда на праве общей долевой собственности
Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	определение рыночной стоимости и справедливой стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов фонда, совершения сделок с объектами оценки
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата проведения оценки	03 ноября 2015г.
Срок проведения оценки	с 03 ноября 2015г. по 05 ноября 2015г.
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», утвержденные 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», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Поволоцкий Владимир Георгиевич
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №373757 Московской финансово-промышленной академии от 28.04.2010г., рег. №194
Стаж работы	с июня 2010г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-1052/15 страхования ответственности оценщика от 16.02.2015г. Страхователь – Поволоцкий Владимир Георгиевич. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 1.000.000 рублей. Период страхования: с 01.03.2015г. по 29.02.2016г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный №007247 от 18 марта 2011г.

Иные специалисты для выполнения Настоящего отчета не привлекались.

3. Сведения об ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-бухгалтерская фирма «ЛИТ-Аудит»
Сокращенное наименование	ООО «АБФ «ЛИТ-Аудит»
Местонахождение	107140, г. Москва, 1-й Красносельский пер., д. 3, оф. 114
Государственная регистрация	Межрайонная инспекция ФНС № 46 по г. Москве, 09.06.2007г.
ИНН	7726569791
КПП	770801001
ОГРН	5077746901821 от 09.06.2007г.
Генеральный директор	Поволоцкий Владимир Георгиевич
Интернет-сайт	www.lit-audit.ru
Электронная почта	info@lit-audit.ru
Телефон	+7 906 062 48 99
Страхование гражданской ответственности	
Полис страхования ответственности	№ ГО-ОЦ-1458/15
Страховщик	Акционерное общество Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Страховая сумма	5 000 000 рублей
Период страхования	С 14 августа 2015 г. по 13 августа 2016 г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1118 от 14.02.2012г.

4. Основные факты и выводы

Инспекция объекта оценки	• анализ предоставленной Заказчиком информации; • интервью с Заказчиком.
Объект оценки	86 земельных участков, общей площадью 160 389,65 соток и 14 зданий и сооружений, общей площадью 21 951,2 кв. м, расположенные в Солнечногорском районе Московской области
Собственник земельных участков	Владельцы инвестиционных паев Фонда на праве общей долевой собственности
Наличие обременений, ограничений права	Доверительное управление
Наиболее эффективное использование объекта оценки	• Земельные участки для сельскохозяйственного производства; • Здания и сооружения производственно-складского назначения и снос части объектов.
Проведенный анализ рынка	• Анализ макроэкономической ситуации в РФ; • Обзор земельного рынка Московской области.
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	• Затратный подход – 76 959 264 рублей (нежилые здания и сооружения); • Доходный подход – не применялся (обоснованный отказ); • Сравнительный подход – 3 215 512 000 рублей (земельные участки).
Итоговая рыночная стоимость	**3 292 471 264 (Три миллиарда двести девяносто два миллиона четыреста семьдесят одна тысяча двести шестьдесят четыре) рубля**

5. Допущения и ограничительные условия

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

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственность ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: определение рыночной стоимости и справедливой стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов фонда, совершения сделок с объектами оценки. Оценщик не несет ответственность за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Мнение оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Пересчет значений из рублей в доллары США (и обратно) осуществляется (если иное не указано в отчете) по официальному курсу доллара США, установленному ЦБ РФ на дату проведения оценки 03 ноября 2015г. и равному 63,7993 руб./1$.
13. Оценщик лично не производил визуальный осмотр объекта оценки. Информация о количественных и качественных характеристиках, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.

6. Сертификат оценки

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим 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 была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик Поволоцкий В.Г.

7. Вид стоимости объекта оценки

Видами определяемой стоимости являются рыночная стоимость и справедливая стоимость.

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.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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 открытый рынок в форме 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.

8. Порядок проведения оценочных работ

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 (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

9. Сведения об объекте оценки

9.1 Инспекция имущества

Инспекция объекта оценки состояла из интервью с Заказчиком, проведенного Оценщиком и анализа предоставленной Заказчиком информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью сбора информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

1. Информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.
2. Информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов.
3. Информации об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Заказчиком были предоставлены следующие документы по оцениваемым объектам:

1. Свидетельства о государственной регистрации права на земельные участки в количестве 86 шт.
2. Свидетельства о государственной регистрации права на нежилые здания и сооружения в количестве 15 шт.

9.2 Описание объектов оценки

Объектами оценки являются:

- Земельные участки в количестве 86 шт., расположенные в Солнечногорском районе Московской области. Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства. Объекты оценки характеризуются хорошей транспортной доступностью. Коммуникации отсутствуют. В настоящее время земельные участки не используются.
- Нежилые здания и сооружения в количестве 14 шт., расположенные в Солнечногорском районе Московской области. Здания и сооружения представляют собой капитальные строения, используемые в сельском хозяйстве.

Таблица 3. Описание объектов оценки (земельные участки).

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
1	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0020126:16	7 975 740,36	1 238 469,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
2	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	10 043 913,36	990 524,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
3	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:254	6 756 058,92	666 278,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
4	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	2 511 156,70	568 135,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
5	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0020126:13	336 573,60	560 956,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
6	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	2 362 575,14	520 391,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
7	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:22	4 003 931,68	518 644,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
8	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	1 624 639,76	495 317,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
9	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:22	4 920 847,65	469 995,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
10	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:22	1 785 646,24	455 522,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
11	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	2 107 073,64	367 086,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
12	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:12	861 180,52	364 907,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
13	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	3 508 886,16	346 044,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
14	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:22	2 332 352,82	296 737,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
15	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	2 292 186,50	295 766,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
16	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:241	1 521 572,25	271 225,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
17	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:75	2 586 044,76	255 034,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
18	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0020127:32	152 436,60	254 061,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
19	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010607:10	148 810,20	248 017,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
20	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:13	1 702 355,68	235 132,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
21	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:77	2 298 342,54	226 661,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
22	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:102	1 923 825,49	222 923,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
23	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	1 046 939,17	208 139,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
24	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	123 717,00	206 195,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
25	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0020126:104	1 354 806,72	184 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
26	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:28	1 410 182,25	181 959,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
27	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010616:21	105 556,20	175 927,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
28	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:20	1 801 750,89	172 087,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
29	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	868 305,36	162 604,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
30	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:248	1 644 748,56	162 204,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
31	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0030237:27	1 584 665,91	151 353,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
32	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010617:32	796 398,92	150 548,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
33	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:5	697 211,04	150 261,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
34	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:21	1 529 761,23	146 109,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
35	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0000000:300	1 469 977,53	140 399,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
36	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:19	1 406 654,97	134 351,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
37	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0020126:112	1 112 277,55	128 885,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
38	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	1 264 944,72	124 748,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
39	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010114:93	1 210 411,80	119 370,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
40	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0000000:302	1 242 757,59	118 697,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
41	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0020127:33	70 132,80	116 888,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
42	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	1 153 536,54	113 761,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
43	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:18	826 320,44	104 863,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
44	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	961 198,40	96 895,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
45	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:17	944 459,88	93 142,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
46	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0000000:301	953 576,19	91 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
47	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	648 708,79	90 983,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
48	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	853 493,46	81 518,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
49	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	826 606,50	78 950,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
50	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	494 324,01	77 359,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
51	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:23	45 892,80	76 488,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
52	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	172 238,04	73 606,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
53	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010114:89	741 294,84	73 106,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
54	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	558 860,25	72 111,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
55	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0020126:103	569 123,28	61 996,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
56	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0030237:15	507 072,91	58 757,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
57	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	611 154,84	58 372,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
58	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010207:31	589 441,17	56 841,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
59	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:244	274 708,32	54 832,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
60	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010403:25	65 021,49	52 863,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
61	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0020126:114	443 512,96	51 392,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
62	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010617:27	271 038,44	51 236,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
63	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	493 260,30	48 645,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
64	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:245	271 527,88	43 654,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
65	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010206:17	320 167,36	43 501,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
66	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010334:275	423 943,26	41 809,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
67	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:10	24 914,40	41 524,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
68	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	372 036,60	36 690,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
69	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	347 051,64	34 226,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
70	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010114:96	329 539,86	32 499,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
71	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	326 705,88	31 204,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
72	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010617:33	164 667,12	31 128,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
73	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	287 469,00	28 350,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
74	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010114:94	287 357,46	28 339,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
75	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	202 539,64	25 703,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Площадь, кв. м	Категория земель	Разрешенное использование
76	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010334:276	245 043,24	24 166,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
77	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", сельское поселение Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	14 407,20	24 012,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
78	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010207:35	129 658,03	22 787,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
79	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010607:9	227 572,02	22 443,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
80	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:20	66 180,87	6 321,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
81	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	109 116,54	10 761,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
82	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183307	5 359 618,68	528 562,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
83	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	802 724,43	76 669,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
84	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0030237:50	17 097,51	1 633,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
85	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	100 244,70	10 779,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
86	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0010334	50:09:0000000:185114	4 378 319,10	470 787,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
-	**Итого:**	-	**112 310 097,05**	**16 038 965,00**	-	-

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком.

Таблица 4. Описание объектов оценки (нежилые здания и сооружения).

№ п/п	Наименование	Общая площадь по свидетельству, кв. м	Площадь по наружному обмеру, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность	Год постройки	Материал стен	Наиболее эффективное использование
Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО Солнечное								
1	Коровник-Муравьево	5 142,40	5 708,0	20 203	1	1967 (1985)	кирпич, панель	снос
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка								
2	Железоарсклад	447,60	451,5	2 425	1	1999	-	снос
3	Кормоцех	6 822,50	7 111,0	42 872	1	1976	кирпич	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
4	Кузница	152,70	306,0	866	1	1978	кирпичные, шлакобетонные	производственно-складские площади, требуется текущий ремонт
5	Мастерская для сельхозмашин	711,00	812,0	4 803	1	1966	кирпич	производственно-складские площади, требуется текущий ремонт
Московская область, Солнечногорский район, д. Тараканово								
6	Весовая (автовесовая)	16,10	21,6	63	1	1980	кирпич	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
7	Весовая (авто)	55,40	70,0	140	1	1980	железобетон	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
8	Зерносклад	621,50	678,0	3 729	1	1978	кирпич	снос
9	Ток крытый (механизированный)	1 365,30	1 411,0	9 205	1	1978	шифер	снос
Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"								
10	Зерносклад (500 тн)	578,70	631,0	3 157	1	1975	кирпич	производственно-складские площади, требуется текущий ремонт
11	Картофелехранилище Толстяково	727,60	826,6	5 867	1	1974	железобетонные	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
12	Картофелехранилище на 1500 т	865,00	955,8	6 983	1	1990	железобетонные	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
13	Коровник Толстяково	3 309,30	3 677,0	13 491	1	1973	кирпич, ж/б панели	производственно-складские площади , требуется капитальный ремонт
14	МТФ (3-й двор)	1 136,10	1 183,0	4 312	1	1988	панель, кирпич	снос
-	**Итого**	**21 951,20**	-	-	-	-	-	-

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком.

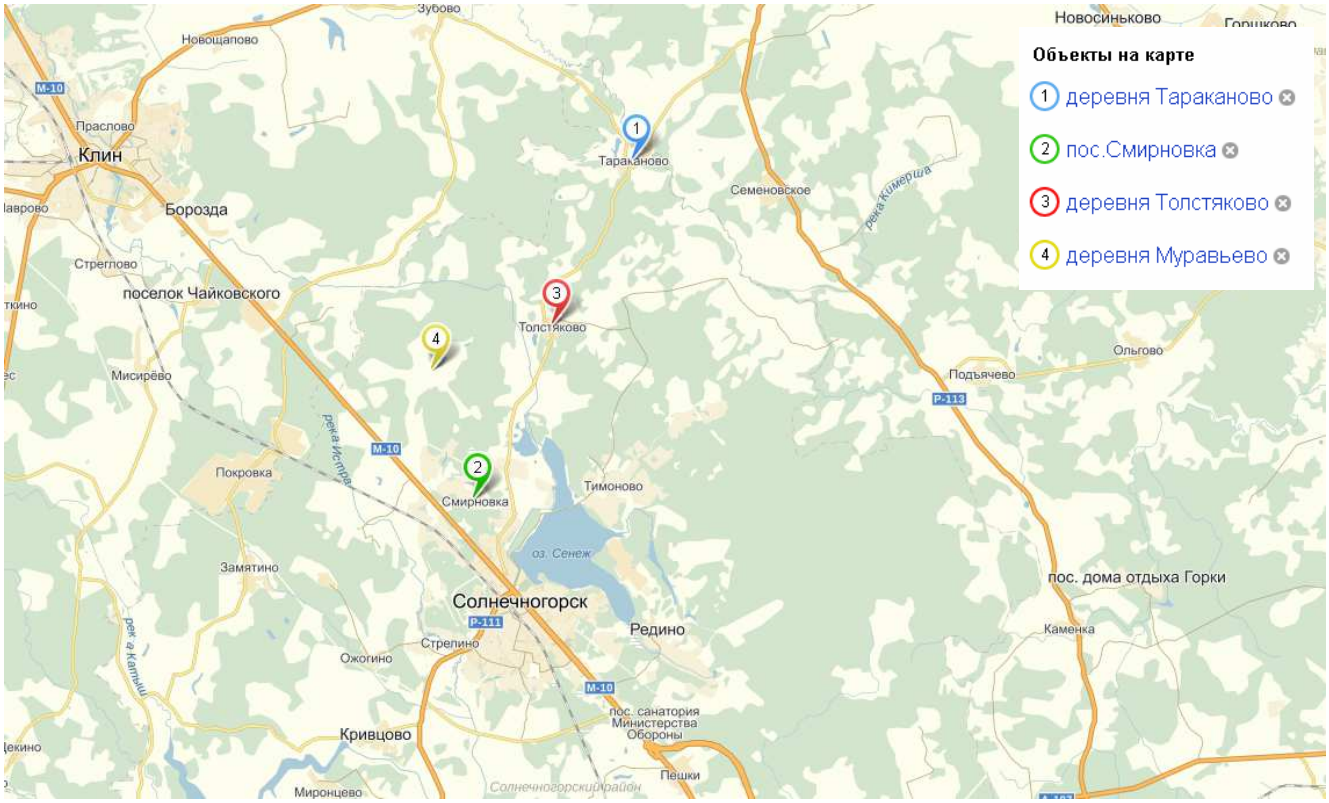
9.3 Описание района расположения объектов оценки

Объекты оценки расположены в Солнечногорском районе Московской области в д. Муравьево, пос. Смирновка, д. Тараканово, д. Толстяково. Объекты расположены на расстоянии примерно 60-80 км от МКАД.

Доступ к Объектам от Москвы обеспечивается автотранспортом по Ленинградскому шоссе.

В целом местоположение объектов оценки можно оценить как достаточно благоприятное для размещения объектов производственно-складского назначения.

Карта 1. Местоположение населенных пунктов, вблизи которых расположены оцениваемые объекты на карте Московской области (Солнечногорский район).



Источник: https://maps.yandex.ru.

9.4 Анализ юридических прав

Объекты оценки, расположенные в Солнечногорском районе Московской области, находятся в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Таблица 5. Реквизиты ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ».

Юридический адрес	107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27
ИНН	7718218817
КПП	771801001
ОГРН	1027718000067 от 10.07.2002г.

Для подтверждения права собственности на оцениваемое недвижимое имущество Заказчик предоставил свидетельства о государственной регистрации прав собственности. Указанные документы хранятся в архиве оценочной компании и могут быть предоставлены по требованию Заказчика.

Сведения об обременении (ограничении) прав собственности Заказчиком не предоставлены.

9.5 Описание оцениваемых прав

Оцениваемым правом является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «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».

10. Определение наиболее эффективного использования

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

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.
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 максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется прежде всего земельным участком, при этом существующая застройка участка может добавлять или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать оптимальным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из его оптимального назначения, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ оптимального использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими строениями с учетом возможностей их развития.

Анализ земельных участков с существующими строениями в рамках настоящего отчета не рассматривался, т.к. на оцениваемых земельных участках строения отсутствуют.

Законодательно разрешенное использование. Разрешенное использование земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения. Фактическое использование полностью соответствует его разрешенному использованию.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорией. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Согласно Генеральному плану Московской области, территория местонахождения оцениваемых земельных участков отнесена к зоне сельскохозяйственного назначения. Таким образом, единственным вариантом использования оцениваемых земельных участков является их текущее использование – земли сельскохозяйственного назначения.

Физически возможные варианты использования. Физически возможный вариант использования земельного участка жестко регламентируется законодательством РФ исходя из категории земель и вида разрешенного использования. Оцениваемые земельные участки относятся к категории земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

Финансовая эффективность. Анализ рынка сельскохозяйственных земель Московского региона свидетельствует о востребованности на рынке коммерческой недвижимости Подмосковья мелкооптовых земельных участков (от 5 га до 50 га). Таким образом, использование земельных участков в качестве земель сельскохозяйственного назначения является экономически оправданным.

Вывод: проведя анализ наиболее эффективного использования объектов оценки было определено, что наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является их текущее использование – в качестве земельных участков для сельскохозяйственного использования.

С учетом расположения зданий и сооружений, конструктивных и архитектурно-планировочных решений, а также принимая во внимание все вышеперечисленные критерии, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве производственных и складских зданий и сооружений, снос части объектов.

11. Анализ рынка

11.1 Макроэкономический обзор

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «О текущей ситуации в экономике Российской Федерации по итогам января-сентября 2015 года» (www.economy.gov.ru).

Таблица 6. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2014 год		2015 год			
	сентябрь	январь – сентябрь	август	сентябрь	сентябрь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1]	январь - сентябрь
ВВП[1]	101,3	100,7	95,5	96,2	0,3	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	100,7	106,3	100,4	100,6		110,4
Индекс промышленного производства [3]	102,8	101,5	95,7	96,3	0,8	96,8
Обрабатывающие производства[4]	103,6	102,3	93,2	94,6	1,2	94,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	116,3	107,6	102,3	104,0	1,3	102,4
Инвестиции в основной капитал	98,1	97,5	93,2[5]	94,4[5]	-0,1	94,2[5]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,1	94,8	89,3	90,9	-0,4	91,7
Ввод в действие жилых домов	107,2[7]	124,2[7]	92,6	94,4		107,0
Реальные располагаемые денежные доходы населения[6]	100,2	100,2	94,7[7]	95,7[7]	-0,6	96,7[7]
Реальная заработная плата	101,5	102,4	91,0[7]	90,3[5] [7]	0,0	91,0[5] [7]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31929	31581	32176	33140[5]		33104[5]
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,1	5,3	5,2[6]	5,5	5,5[6]
Оборот розничной торговли	101,8[7]	102,5[7]	90,9	89,6	-0,9	91,5[7]
Объем платных услуг населению	102,4	101,1	97,1[7]	96,5[7]	-0,3	98,1[7]
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,1	381,1	25,3	25,6[1]		259,2
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,0	233,6	16,6	16,7[1]		143,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	95,8	105,1	45,6	46,7		54,4

[1] Оценка Минэкономразвития России.
[2] Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - 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.
[6] Предварительные данные.
[7] Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение помесячного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом

сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область - прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства - прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе - рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).

В сентябре реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года - 10,4%, за годовой период - 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца -0,7%, с начала года - 6,3%, за годовой период - 8,0%).

11.2 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,

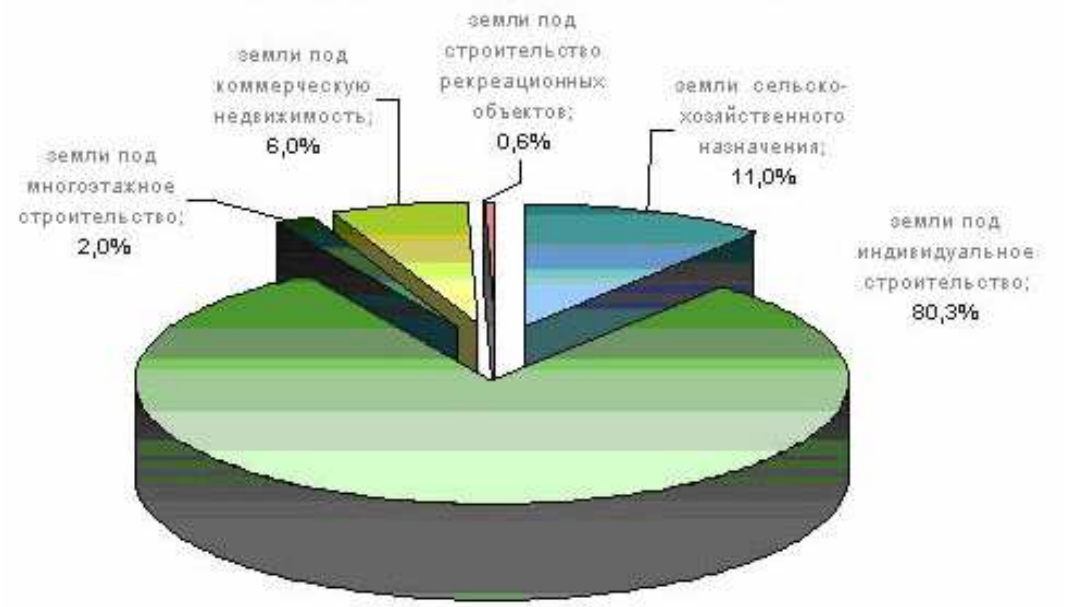
- 83,3% — земля для индивидуального жилого строительства,

- 6% — под коммерческие объекты,

- 2% — под многоэтажное строительство,

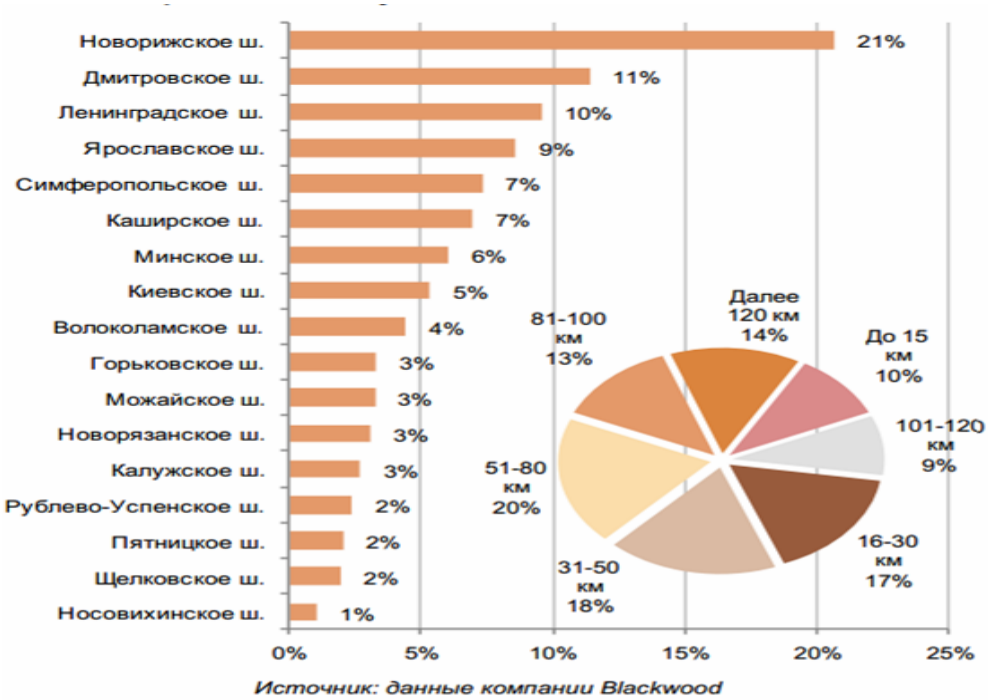
- 0,6% — под рекреационные объекты.

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.



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%.

Средняя цена за сотку земельного участка (всех категорий) в Московской области, на октябрь 2015г., по данным портала roszem.ru, составляет 241 897 руб. Изменение за месяц: 23 595 руб., - 8.89%.

Таблица 7. Средняя цена за сотку по удаленности от МКАД.

до 20 км	- 66 697 Р	- 10.07 %
21-40 км	- 30 243 Р	- 7.80 %
41-60 км	- 8 431 Р	- 9.25 %
от 60 км	- 845 Р	-1.33 %

Что касается ценовой ситуации земель под ИЖС, то лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость сотки составляет около $19 700. На втором месте - Киевское ш., где стоимость сотки уже составляет порядка $6 200, на третьем - Носовихинское ($4 400/сотка). Наиболее низкие по цене предложения традиционно наблюдаются на Симферопольском, Новорязанском и Горьковском направлениях. Самая высокая стоимость предложения зафиксирована в поясе ближней удаленности от МКАД, однако, относительно высокая стоимость сотки после 120 км от МКАД обусловлена близостью земельных участков к большой воде.

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. По его оценке, 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%);

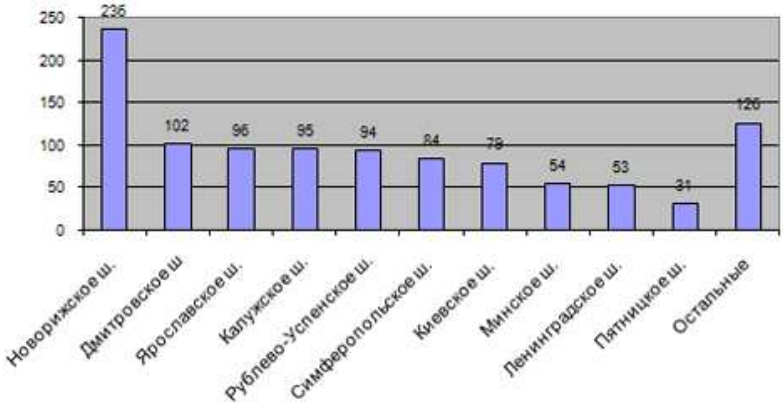
- Ярославское ш. – (8%).

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.

12. Описание процесса оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Использование земельных участков в качестве доходной недвижимости возможно, но не является типичным, поэтому применение доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка приведет к получению неадекватных результатов.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Этот метод используется для объектов, широко представленных на российском рынке. Рынок земельных участков отличается достаточной активностью, и выявление аналогов для оцениваемого объекта представляется возможным.

Затратный подход.

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

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об оценке земельных

участков только сравнительным подходом. Для оценки нежилых зданий и сооружений принято решение использовать единственный затратный подход, так рынок объектов, предназначенных для сельского хозяйства и животноводства не достаточно развит.

Полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

13. Затратный подход

Затратный подход состоит из следующих этапов:

1. Определение полной стоимости замещения здания (помещения), сооружения, передаточного устройства.
2. Определение величины общего накопленного износа (физического, функционального, экономического) здания (помещения), сооружения, передаточного устройства.
3. Определение стоимости замещения здания (помещения), сооружения, передаточного устройства путем вычета общего накопленного износа из полной стоимости замещения здания (помещения).
4. Определение рыночной стоимости земельного участка.
5. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сложения рыночной стоимости земельного участка и стоимости замещения здания (помещения), сооружения, передаточного устройства.

13.1 Определение полной стоимости замещения

Под полной стоимостью замещения в настоящем отчете понимается стоимость замещения без учета износа объекта оценки.

Полная стоимость замещения оцениваемого объекта определялась по следующей методике:

1. Определение полной стоимости замещения объекта в ценах базисного года.
2. Определение полной стоимости замещения объекта на дату проведения оценки при помощи коэффициентов пересчета сметной стоимости строительства.
3. Определение полной стоимости замещения объекта с учетом действующих налогов и сборов, а также прибыли девелопера.

Полная стоимость замещения здания (помещения) определяется по формуле:

$$ПСЗ = ПСЗ^{1969} * К_{в.р.} * I^{1969-1984} * I^{1984-2015} * (1+П_{дев}),$$ *где*

ПСЗ – полная стоимость замещения объекта на дату проведения оценки;

$ПСЗ^{1969}$ – восстановительная стоимость объекта в ценах 1969г.;

$К_{в.р.}$ – коэффициент, отражающий долю (процент) фактически выполненных работ;

$I^{1969-1984}$ – индекс перехода от цен 1969-го года к ценам 1984-го года;

$I^{1984-2015}$ – индекс перехода от цен 1984-го года к ценам на дату проведения оценки;

$П_{дев}$ – величина прибыли девелопера.

Методика определения данных показателей приведена ниже:

$ПСЗ^{1969}$. Восстановительная стоимость здания (помещения) в ценах 1969-го года определяется на основе сборников Укрупнённых показателей восстановительной стоимости строительно-монтажных работ (УПВС) как произведение строительного объёма оцениваемого объекта на

стоимость 1 единицы объёма (или иной удельной единицы) аналогичного объекта недвижимости, приведенного в сборниках УПВС.

***К*$_{в.р.}$**. Коэффициент, отражающий долю фактически выполненных работ, определяется на основе степени выполнения работ по отдельным конструктивным элементам здания:

$$K_{B.P.} = \sum_{i=1}^{n} \left(d_i \times k_i \right), \text{ где:}$$

***d*$_i$** – доля i-го конструктивного элемента в общей стоимости здания (определяется на основе сборников Укрупнённых показателей восстановительной стоимости строительно-монтажных работ).

***k*$_i$** – степень готовности (завершения работ) i-го конструктивного элемента (определяется на основе фактически выполненных объёмов работ по элементу в процентах).

***К*$_{в.р.}$** может принимать значения от 0% (не выполнено никаких работ) до 100% (полностью завершенное строительство).

***I*$^{1969-1984}$**. Индекс перехода от цен 1969-го года к ценам 1984-го года определяется на основании:

- Приложения №1 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 01.01.1984г.»
- Приложения №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94 «Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения в сметной стоимости, стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления».

***I*$^{1984-2015}$**. Индекс перехода от цен 1984г. к ценам на дату проведения оценки рассчитывается на основе расчетных индексов пересчета стоимости строительно-монтажных работ, приведенных в Межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве».

***П*$_{дев.}$** Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Прибыль девелопера отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск.

Величина предпринимательской прибыли для условий строительства в России колеблется в диапазоне 5 до 70% и более от восстановительной стоимости в зависимости от вида строительства и месторасположения недвижимости.

Предпринимательская прибыль возникает не всегда, а только для тех объектов, строительство которых в настоящее время экономически оправданно и реализовать которые на открытом рынке будет возможно выше себестоимости строительства. В настоящее время строительство новых аналогичных по назначению объектов нецелесообразно. Таким образом, по мнению оценщика в данных условиях предпринимательская прибыль для объектов оценки будет равна **нулю**.

.

Таблица 8. Расчет полной стоимости замещения зданий и сооружений.

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Удельная единица измерения (1)	Восстановительная стоимость удельной единицы, руб. в ценах 1969 г. (2)	Восстановительная стоимость в ценах 1969 г.	Индекс перехода к ценам 1984 г. (4)	Территориальный индекс перехода к ценам 1984 г. (5)	Восстановительная стоимость в ценах 1984г.	Индекс перехода к ценам ноября 2015г. (6)	Предпринимательская прибыль, %	ПСЗ с учетом предпринимательской прибыли, руб.	Номер сборника УПВС	Номер таблицы в сборнике УПВС
Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО "Солнечное"													
1	Коровник-Муравьево	куб. м	20 203	7,63	154 149	1,18	1,00	181 896	160,633	0,0%	29 218 500	26/I	1в
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка													
2	Железоарсклад	куб. м	2 425	5,43	13 168	1,18	1,00	15 538	160,633	0,0%	2 495 916	20	175
3	Кормоцех	куб. м	42 872	14,80	634 506	1,18	1,00	748 717	160,633	0,0%	120 268 658	26/I	70
4	Кузница	куб. м	866	11,40	9 872	1,18	1,00	11 649	160,633	0,0%	1 871 214	26/I	135в
5	Мастерская для сельхозмашин	куб.м	4 803	10,90	52 353	1,18	1,00	61 777	160,633	0,0%	9 923 425	26/I	99а
Московская область, Солнечногорский район, д. Тараканово													
6	Весовая (автовесовая)	куб. м	63	10,20	643	1,18	1,00	759	160,633	0,0%	121 920	26/IV	22
7	Весовая (авто)	куб. м	140	10,20	1 428	1,18	1,00	1 685	160,633	0,0%	270 667	26/IV	22
8	Зерносклад	куб. м	3 729	19,25	71 783	1,18	1,00	84 704	160,633	0,0%	13 606 258	26/I	171а
9	Ток крытый (механизированный)	куб. м	9 205	7,80	71 799	1,18	1,00	84 723	160,633	0,0%	13 609 310	26/I	156
Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"													
10	Зерносклад (500 тн)	куб. м	3 157	9,20	29 044	1,18	1,00	34 272	160,633	0,0%	5 505 214	26	171а
11	Картофелехранилище Толстяково	куб. м	5 867	13,30	78 031	1,18	1,00	92 077	160,633	0,0%	14 790 605	33	38в
12	Картофелехранилище на 1500 т	куб. м	6 983	12,44	86 869	1,18	1,00	102 505	160,633	0,0%	16 465 686	33	39
13	Коровник Толстяково	куб. м	13 491	12,90	174 034	1,18	1,00	205 360	160,633	0,0%	32 987 593	26/I	1в
14	МТФ (3-й двор)	куб. м	4 312	12,90	55 625	1,18	1,00	65 638	160,633	0,0%	10 543 629	26/I	1в
-	**ИТОГО**	**-**	**-**	-	**-**	-	-	**1 691 300**	-	-	**271 678 595**	-	-

(1) Технические паспорта БТИ, расчет оценщика

(2) Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС)

(3) Источник: Осмотр объекта, технические паспорта БТИ

(4) Источник: Приложение №1 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983 № 94 Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства на 01.01.1984 г. (индекс для сельского хозяйства)

(5) Приложение №2 к Постановлению Госстроя СССР от 11.05.1983г. №94 "Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства…" (территориальный коэффициент для Московской области)

(6) Источник: Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве, выпуск 92 - июль 2015г., учредитель издания - Ко-Инвест. Раздел 2.1. Средние региональные индексы. Индекс по Московской области

13.2 Определения величины общего накопленного износа

Общая величина накопленного износа зданий и сооружений складывается из физического, функционального и внешнего износа.

Расчет физического износа

Физический износ – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации или в результате природного воздействия.

Оценка физического износа проводится на основе обследования конструктивных элементов зданий и сооружений.

Физический износ определялся методом срока жизни. Расчёт износа в процентах производится по формуле:

$$Ифиз = \frac{ЭВ}{ТС} \times 100\%, где$$

И% - износ (в процентах);

ЭВ – эффективный возраст;

ТС – типичный (нормативный) срок экономической жизни.

Типичный срок экономической жизни объектов, аналогичных оцениваемым был определен на основании норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов, введенных Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. №1072.

Эффективный возраст для зданий был определен на основе осмотра объектов оценки, анализа документов БТИ, а также хронологического срока службы объектов.

Таблица 9. Расчет физического износа.

№ п/п	Наименование	Этажность	Год постройки	Эффективный возраст	Шифр нормы амортизации	Норма амортизации, %	Нормативный возраст	Физический износ, %
Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО "Солнечное"								
1	Коровник-Муравьево	1	1967 (1985)	48	10003	1,7%	59	81%
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка								
2	Железоарсклад	1	1999	15	10008	5,0%	20	75%
3	Кормоцех	1	1976	39	10003	1,7%	59	66%
4	Кузница	1	1978	20	10003	1,7%	59	34%
5	Мастерская для сельхозмашин	1	1967 (1985)	20	10003	1,7%	59	34%
Московская область, Солнечногорский район, д. Тараканово								
6	Весовая (автовесовая)	1	1980	35	10003	1,7%	59	59%
7	Весовая (авто)	1	1980	26	10003	1,7%	59	44%
8	Зерносклад	1	1978	30	10003	1,7%	59	51%
9	Ток крытый (механизированный)	1	1978	30	10003	1,7%	59	51%
Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"								
10	Зерносклад (500 тн)	1	1975	40	10003	1,7%	59	68%
11	Картофелехранилище Толстяково	1	1974	41	10003	1,7%	59	69%
12	Картофелехранилище на 1500 т	1	1990	20	10003	1,7%	59	34%
13	Коровник Толстяково	1	1973	42	10003	1,7%	59	71%
14	МТФ (3-й двор)	1	1988	25	10003	1,7%	59	42%

Расчет функционального износа

Функциональное устаревание заключается в том, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональный (моральный) износ – потеря стоимости имущества из-за несоответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Оцениваемые объекты являются типовыми для предприятий сельского хозяйства РФ.

Таким образом, оценщиками не было выявлено признаков функционального износа для оцениваемых объектов (за исключением объектов подлежащих сносу). Функциональный износ определен в размере нуля.

Расчет внешнего износа

Внешний (экономический) износ – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Он может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические или внутриотраслевые изменения, в том числе сокращение спроса на определенный вид продукции и сокращение предложения или ухудшение качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций; а также правовые изменения, относящиеся к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Оценщиком не были выявлены признаки внешнего износа для оцениваемых объектов (за исключением объектов подлежащих сносу). Функциональный износ определен в размере нуля.

Расчет общей величины накопленного износа

Величина общего накопленного износа рассчитывается по формуле:

$$Иобщ = 1 - (1 - Ифиз) \times (1 - Ифункц) \times (1 - Ивнеш), где$$

Ифиз – физический износ, %;

Ифункц – функциональный износ, %;

Ивнеш – внешний износ, %.

В связи с отсутствием функционального и вешнего износов, общий накопленный износ равен физическому.

13.3 Расчет стоимости замещения

Стоимость замещения объекта определяется путем вычитания из полной стоимости замещения общего накопленного износа.

По объектам, подлежащим, по мнению Оценщиков, сносу, определяется утилизационная стоимость на основе Строительных Норм № СН 436-72 «Примерные нормы выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе», утвержденных Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 года.

Таблица 10. Определение стоимости замещения и утилизационной стоимости.

№ п/п	Наименование	ПСЗ с учетом предпринимательской прибыли, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Общий накопленный износ, %	Стоимость замещения, руб.	Необходимость сноса	Норма выхода материалов	Утилизационная стоимость, руб.
Московская область, Солнечногорский район, д. Муравьево, ЗАО "Солнечное"										
1	Коровник-Муравьево	29 218 500	81%	0%	0%	81%	5 551 515	снос	1,40%	77 728
Московская область, Солнечногорский район, пос. Смирновка										
2	Железоарсклад	2 495 916	75%	0%	0%	75%	623 979	снос	4,04%	25 219
3	Кормоцех	120 268 658	66%	0%	0%	66%	40 891 344	не снос	-	-
4	Кузница	1 871 214	34%	0%	0%	34%	1 235 001	не снос	-	-
5	Мастерская для сельхозмашин	9 923 425	34%	0%	0%	34%	6 549 461	не снос	-	-
Московская область, Солнечногорский район, д. Тараканово										
6	Весовая (автовесовая)	121 920	59%	0%	0%	59%	50 000	не снос	-	-
7	Весовая (авто)	270 667	44%	0%	0%	44%	150 000	не снос	-	-
8	Зерносклад	13 606 258	51%	0%	0%	51%	6 667 066	снос	6,00%	400 000
9	Ток крытый (механизированный)	13 609 310	51%	0%	0%	51%	6 668 562	снос	6,00%	400 000
Московская область, Солнечногорский район, д. Толстяково, ЗАО "Солнечное"										
10	Зерносклад (500 тн)	5 505 214	68%	0%	0%	68%	1 761 668	не снос	-	-
11	Картофелехранилище Толстяково	14 790 605	69%	0%	0%	69%	4 585 088	не снос	-	-
12	Картофелехранилище на 1500 т	16 465 686	34%	0%	0%	34%	10 867 353	не снос	-	-
13	Коровник Толстяково	32 987 593	71%	0%	0%	71%	9 566 402	не снос	-	-
14	МТФ (3-й двор)	10 543 629	42%	0%	0%	42%	6 115 305	снос	6,00%	400 000
-	**ИТОГО**	**271 678 595**	**-**	**-**	**-**	**-**	**101 282 744**	**-**	**-**	**1 302 947**

13.4 Расчет рыночной стоимости земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков оценщикам 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 06.03.2002 № 568-р.

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;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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.

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.

С целью выявления аналогов оцениваемых объектов недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже земельных участков, сходных с оцениваемыми, и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемых объектов, на дату оценки. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения.

С целью выявления аналогов оцениваемых объектов недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже аналогичных земельных участков. Основными критериями подбора аналогов являлись:

- Категория земель – земли с/х назначения; разрешенное использование – сельскохозяйственное производство.
- Местоположение – Солнечногорский район Московская область.

В результате анализа рынка земельных участков в Московской области были подобраны аналоги сходные с оцениваемыми объектами, выставленные на продажу. По состоянию на дату проведения оценки было выявлено 5 аналогов, расположенных в Солнечногорском района Московской области.

Копии интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 11. Описание аналогов и оцениваемых объектов (Солнечногорский район).

Группы элементов сравнения	Характеристики объекта-аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состав передаваемых прав на объект	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Ноябрь 2015г.	Ноябрь 2015г.	Ноябрь 2015г.	Ноябрь 2015г.	Ноябрь 2015г.	Ноябрь 2015г.
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Солнечногорский район, д. Бережки	Московская область, Солнечногорский район, д. Дулепово	Московская область, Солнечногорский район, д. Заовражье	Московская область, Солнечногорский район, д. Рыгино	Московская область, Солнечногорский район, д. Заовражье
-	Направление	Ленинградское	Пятницкое	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
-	Удаленность от МКАД, км	60	55	55	60	55	60
-	Ближайшее окружение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение
-	Близость к водоему	река Сестра	пруд	река	река	Озеро Сенеж	река Мазиха
-	Близость к лесному массиву	Лесной массив - 1 км	Лесной массив - 1 км	Лесной массив - 2 км	Лесной массив - 1 км	Лесной массив - 0,5 км	Лесной массив - 1 км
Физические характеристики	Общая площадь земельного участка, соток	86 земельных участков площадью от 16,33 до 12 384,69	2 070	720	1 500	5 900	13 000
-	Наличие построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
-	Электричество	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
-	Газоснабжение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
-	Водоснабжение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
-	Канализация	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Экономические характеристики	Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
-	Назначение	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	49 494 700	14 800 000	31 900 400	130 000 000	300 000 000
Источники информации	-	-	Компания "Geo Development"	Компания "Geo Development"	Компания "Geo Development"	Интернет-проект "Roszem.ru"	Интернет-проект "Roszem.ru"
-	Телефон	-	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90	8-916-558-19-98	8-909-903-51-10
-	Ссылка на сайт:	-	Интернет-ссылка: geodevelopment.ru/catalog/Berezhki_661864387/	Интернет-ссылка: geodevelopment.ru/catalog/Dulepovo_3695135237/	Интернет-ссылка: geodevelopment.ru/catalog/zaovrazhe_645986/	Интернет-ссылка: roszem.ru/land/9568478/	Интернет-ссылка: roszem.ru/land/569458/

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. Корректировки следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При оценке данного объекта недвижимости Оценщик вносил корректировки экспертным методом, исходя из сложившейся на дату проведения оценки ситуации на рынке земельных участков в Московской области, а также собственного опыта в области оценки подобных объектов.

Корректировки, вносимые в цены аналогов состоят из:

1. Корректировка на цену предложения. 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.

Поправка была определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2015г., стр. 14, составленном Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (http://www.cpcpa.ru/Methodics):

- Регион – Московская область.
- Тип объектов недвижимости – земельные участки.
- Значение корректировки на уторговывание составляет – 8-12%, в расчетах используется среднее значение диапазона в размере -10%.

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

3. Корректировка на правовой статус. Данная поправка отражает тот факт, что объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. Так как объекты оценки и объекты-аналоги находятся в собственности, данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на обременения. Наличие обременений снижает стоимость земельного участка. В данном случае обременения (ограничения) права отсутствует у объекта оценки и аналогов. Данная корректировка не применялась, т.к. обременения отсутствуют.

5. Корректировка на площадь земельного участка. Данная корректировка не применялась, так как все объекты-аналоги имеют сопоставимую с объектами оценки площадь.

6. Корректировка на местоположение. Данная корректировка не применялась, так как все объекты характеризуются схожим местоположением.

7. Корректировка на наличие коммуникаций. Данная корректировка не применялась, так как все объекты характеризуются одинаковым набором подведенных коммуникаций.

8. Корректировка на разрешенное использование. Данная корректировка отражает тот факт, что цены на земельные участки зависят от назначения земельного участка. Данная корректировка не применялась, так как все объекты имеют схожее разрешенное использование.

Все описанные выше корректировки являются независимыми процентными корректировками, сложив которые оценщик получает общую процентную корректировку, которую необходимо применить к цене предложения объектов-аналогов.

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 проводился по формуле:

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

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 12. Расчёт рыночной стоимости 1-й сотки (Солнечногорский район).

Показатели	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**	**Аналог №4**	**Аналог №5**
Площадь земельного участка, соток	2 070,0	720,0	1 500,0	5 900,0	13 000,0
Цена предложения земельного участка, руб.	49 494 700	14 800 000	31 900 400	130 000 000	300 000 000
Цена предложения 1 сотки., руб.	23 910,48	20 555,56	21 266,93	22 033,90	23 076,92
Корректировка на торг, %	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена 1, руб.	21 519,43	18 500,00	19 140,24	19 830,51	20 769,23
Корректировка на дату предложения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 2, руб.	21 519,43	18 500,00	19 140,24	19 830,51	20 769,23
Корректировка на правовой статус, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 3, руб.	21 519,43	18 500,00	19 140,24	19 830,51	20 769,23
Корректировка на обременения, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 4, руб.	21 519,43	18 500,00	19 140,24	19 830,51	20 769,23
Корректировка на площадь земельного участка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 5, руб.	21 519,43	18 500,00	19 140,24	19 830,51	20 769,23
Корректировка на местоположение, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 6, руб.	21 519,43	18 500,00	19 140,24	19 830,51	20 769,23
Корректировка на наличие коммуникаций, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 7, руб.	21 519,43	18 500,00	19 140,24	19 830,51	20 769,23
Корректировка на разрешенное использование, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 10, руб.	21 519,43	18 500,00	19 140,24	19 830,51	20 769,23
Итоговая корректировка	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**	**-10,00%**
Коэффициент вариации	6,09%				
Количество корректировок	1	1	1	1	1
Удельный вес по количеству корректировок	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	19 951,88				
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	19 951,88				
Средняя скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	**19 951,88**				

Таблица 13. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки (земельные участки).

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Рыночная стоимость, руб./сотка	Рыночная стоимость, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0020126:16	1 238 469	12 384,69	20 638,63	255 603 000
2	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:251	990 524	9 905,24	19 951,88	197 628 000
3	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:254	666 278	6 662,78	20 638,63	137 511 000
4	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:243	568 135	5 681,35	19 951,88	113 354 000
5	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0020126:13	560 956	5 609,56	19 951,88	111 921 000
6	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:18	520 391	5 203,91	19 951,88	103 828 000
7	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:22	518 644	5 186,44	19 951,88	103 479 000
8	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:7	495 317	4 953,17	19 951,88	98 825 000
9	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:22	469 995	4 699,95	20 638,63	97 001 000
10	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:22	455 522	4 555,22	19 951,88	90 885 000
11	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010520:43	367 086	3 670,86	19 951,88	73 241 000
12	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:12	364 907	3 649,07	19 951,88	72 806 000
13	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:79	346 044	3 460,44	19 951,88	69 042 000
14	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:22	296 737	2 967,37	20 638,63	61 242 000
15	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:23	295 766	2 957,66	19 951,88	59 011 000
16	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:241	271 225	2 712,25	19 951,88	54 114 000
17	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:75	255 034	2 550,34	19 951,88	50 884 000
18	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0020127:32	254 061	2 540,61	19 951,88	50 690 000
19	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010607:10	248 017	2 480,17	19 951,88	49 484 000
20	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:13	235 132	2 351,32	19 951,88	44 000 000
21	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:77	226 661	2 266,61	19 951,88	45 223 000
22	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:102	222 923	2 229,23	19 951,88	44 477 000
23	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:17	208 139	2 081,39	19 951,88	41 528 000
24	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:23	206 195	2 061,95	19 951,88	41 140 000
25	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0020126:104	184 077	1 840,77	19 951,88	36 727 000
26	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010403:28	181 959	1 819,59	19 951,88	36 304 000
27	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010616:21	175 927	1 759,27	19 951,88	35 101 000
28	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:20	172 087	1 720,87	19 951,88	34 335 000
29	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:26	162 604	1 626,04	19 951,88	32 443 000

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Рыночная стоимость, руб./сотка	Рыночная стоимость, руб.
30	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:248	162 204	1 622,04	19 951,88	32 363 000
31	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0030237:27	151 353	1 513,53	19 951,88	30 198 000
32	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010617:32	150 548	1 505,48	19 951,88	30 037 000
33	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:5	150 261	1 502,61	19 951,88	29 980 000
34	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:21	146 109	1 461,09	19 951,88	29 151 000
35	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0000000:300	140 399	1 403,99	19 951,88	28 012 000
36	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0030237:19	134 351	1 343,51	19 951,88	26 806 000
37	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0020126:112	128 885	1 288,85	19 951,88	25 715 000
38	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:18	124 748	1 247,48	19 951,88	24 890 000
39	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010114:93	119 370	1 193,70	19 951,88	23 817 000
40	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0000000:302	118 697	1 186,97	19 951,88	23 682 000
41	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0020127:33	116 888	1 168,88	19 951,88	23 321 000
42	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010114:80	113 761	1 137,61	19 951,88	22 697 000
43	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:18	104 863	1 048,63	19 951,88	20 922 000
44	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020126:99	96 895	968,95	19 951,88	19 332 000
45	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:17	93 142	931,42	19 951,88	18 584 000
46	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0000000:301	91 077	910,77	19 951,88	18 172 000
47	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:27	90 983	909,83	19 951,88	18 153 000
48	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:26	81 518	815,18	19 951,88	16 264 000
49	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:19	78 950	789,50	19 951,88	15 752 000
50	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010616:15	77 359	773,59	19 951,88	15 435 000
51	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:23	76 488	764,88	19 951,88	15 261 000
52	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010207:33	73 606	736,06	19 951,88	14 686 000
53	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010114:89	73 106	731,06	19 951,88	14 586 000
54	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:14	72 111	721,11	19 951,88	14 388 000
55	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0020126:103	61 996	619,96	19 951,88	12 369 000
56	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0030237	50:09:0030237:15	58 757	587,57	19 951,88	11 723 000
57	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:25	58 372	583,72	19 951,88	11 646 000

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Рыночная стоимость, руб./сотка	Рыночная стоимость, руб.
58	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010207:31	56 841	568,41	19 951,88	11 341 000
59	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:244	54 832	548,32	19 951,88	10 940 000
60	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010403:25	52 863	528,63	19 951,88	10 547 000
61	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0020126:114	51 392	513,92	19 951,88	10 254 000
62	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010617:27	51 236	512,36	19 951,88	10 223 000
63	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010334:273	48 645	486,45	19 951,88	9 706 000
64	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010334:245	43 654	436,54	19 951,88	8 710 000
65	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010206:17	43 501	435,01	19 951,88	8 679 000
66	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010334:275	41 809	418,09	19 951,88	8 342 000
67	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010206:10	41 524	415,24	19 951,88	8 285 000
68	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:24	36 690	366,90	19 951,88	7 320 000
69	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010403:30	34 226	342,26	19 951,88	6 829 000
70	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010114:96	32 499	324,99	19 951,88	6 484 000
71	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0000000:297	31 204	312,04	19 951,88	6 226 000
72	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010617:33	31 128	311,28	19 951,88	6 211 000
73	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030116:85	28 350	283,50	19 951,88	5 656 000
74	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0010114:94	28 339	283,39	19 951,88	5 654 000
75	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0020127:24	25 703	257,03	19 951,88	5 128 000
76	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010334:276	24 166	241,66	19 951,88	4 822 000
77	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", сельское поселение Смирновское, вблизи д. Муравьево	50:09:0010607:16	24 012	240,12	19 951,88	4 791 000
78	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010207:35	22 787	227,87	19 951,88	4 546 000
79	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0020127	50:09:0010607:9	22 443	224,43	19 951,88	4 478 000
80	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0010617:20	6 321	63,21	19 951,88	1 261 000
81	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183306	10 761	107,61	19 951,88	2 147 000
82	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	50:09:0000000:183307	528 562	5 285,62	19 951,88	105 458 000
83	Московская область, Солнечногорский район	50:09:0030237:49	76 669	766,69	19 951,88	15 297 000
84	Московская область, р-н Солнечногорский	50:09:0030237:50	1 633	16,33	19 951,88	326 000

№ п/п	Местоположение объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь, кв. м	Общая площадь, соток	Рыночная стоимость, руб./сотка	Рыночная стоимость, руб.
85	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:090010334	50:09:0010334:724	10 779	107,79	19 951,88	2 151 000
86	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:0010334	50:09:0000000:185114	470 787	4 707,87	19 951,88	93 931 000
-	**Итого**	**Итого**	**16 038 965**	**160 389,65**	**-**	**3 215 512 000**

Таблица 14. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки (нежилые здания и сооружения).

№ п/п	Наименование объекта оценки	Общая площадь, кв. м	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	Коровник-Муравьево	5 142,40	77 728
2	Железоарсклад	447,60	25 219
3	Кормоцех	6 822,50	40 891 344
4	Кузница	152,70	1 235 001
5	Мастерская для сельхозмашин	711,00	6 549 461
6	Весовая (автовесовая)	16,10	50 000
7	Весовая (авто)	55,40	150 000
8	Зерносклад	621,50	400 000
9	Ток крытый (механизированный)	1 365,30	400 000
10	Зерносклад (500 тн)	578,70	1 761 668
11	Картофелехранилище Толстяково	727,60	4 585 088
12	Картофелехранилище на 1500 т	865,00	10 867 353
13	Коровник Толстяково	3 309,30	9 566 402
14	МТФ (3-й двор)	1 136,10	400 000
	Итого:	**21 951,20**	**76 959 264**

Таким образом, рыночная стоимость:

- **86 земельных участков, общей площадью 160 389,65 соток составляет 3 215 512 000 рублей по состоянию на 03 ноября 2015г.**
- **14 нежилых зданий и сооружений, общей площадью 21 951,2 кв. м составляет 76 959 264 рубля по состоянию на 03 ноября 2015г.**

14. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость 86 земельных участков, общей площадью 160 389,65 соток и 14 зданий и сооружений, общей площадью 21 951,2 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области, по состоянию на 03 ноября 2015г. составила:

3 292 471 264 (Три миллиарда двести девяносто два миллиона четыреста семьдесят одна тысяча двести шестьдесят четыре) рубля

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости»; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» Поволоцкий В.Г.

Оценщик Поволоцкий В.Г.

05 ноября 2015г.

15. Подтверждение качества оценки

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим 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, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.); ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.); ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

16. Использованные материалы нормативного и методического характера

Нормативные акты

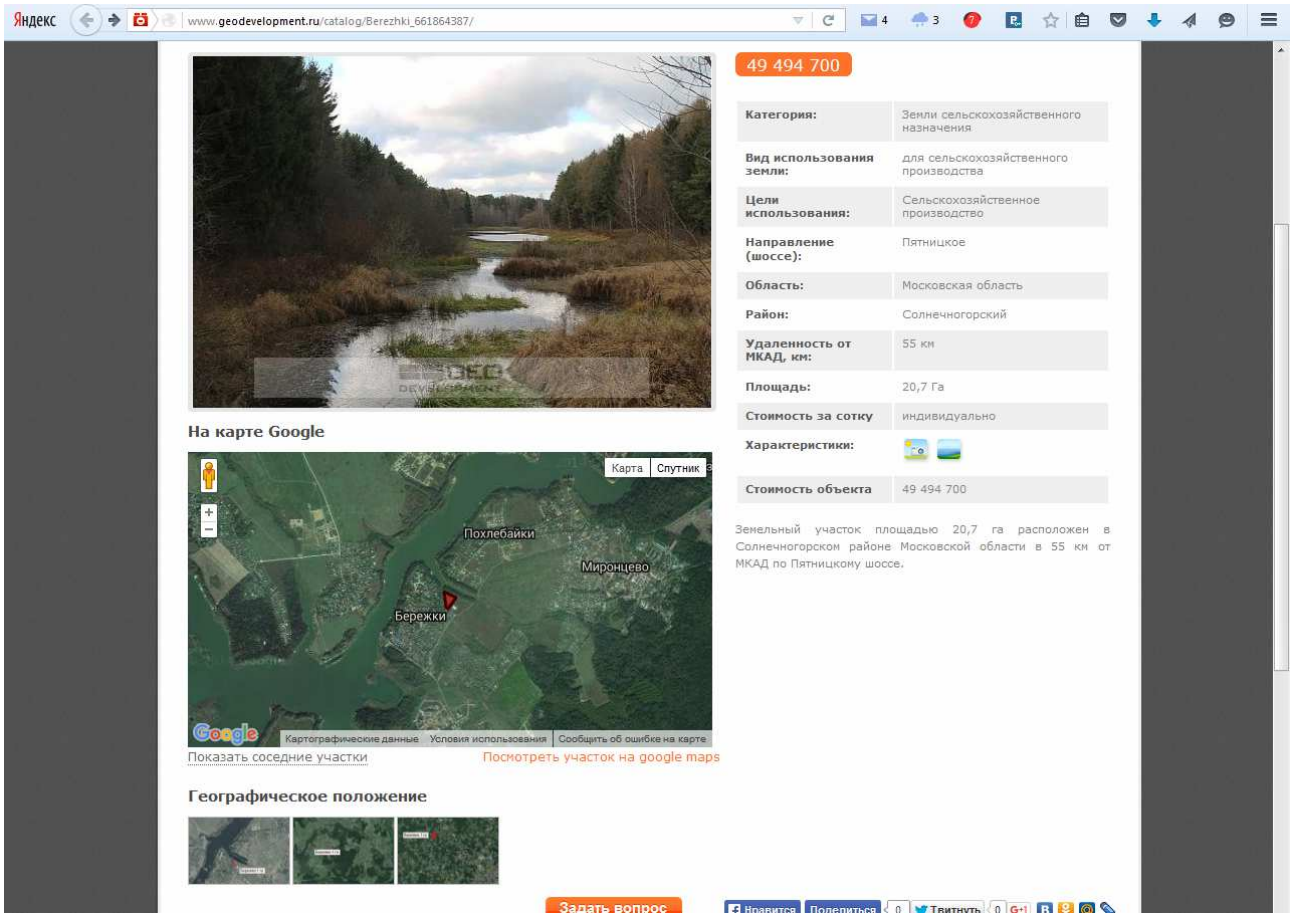
1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.).
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.).
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Международные стандарты оценки (МСО-2011).
9. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности».

Книги, справочные и периодические издания

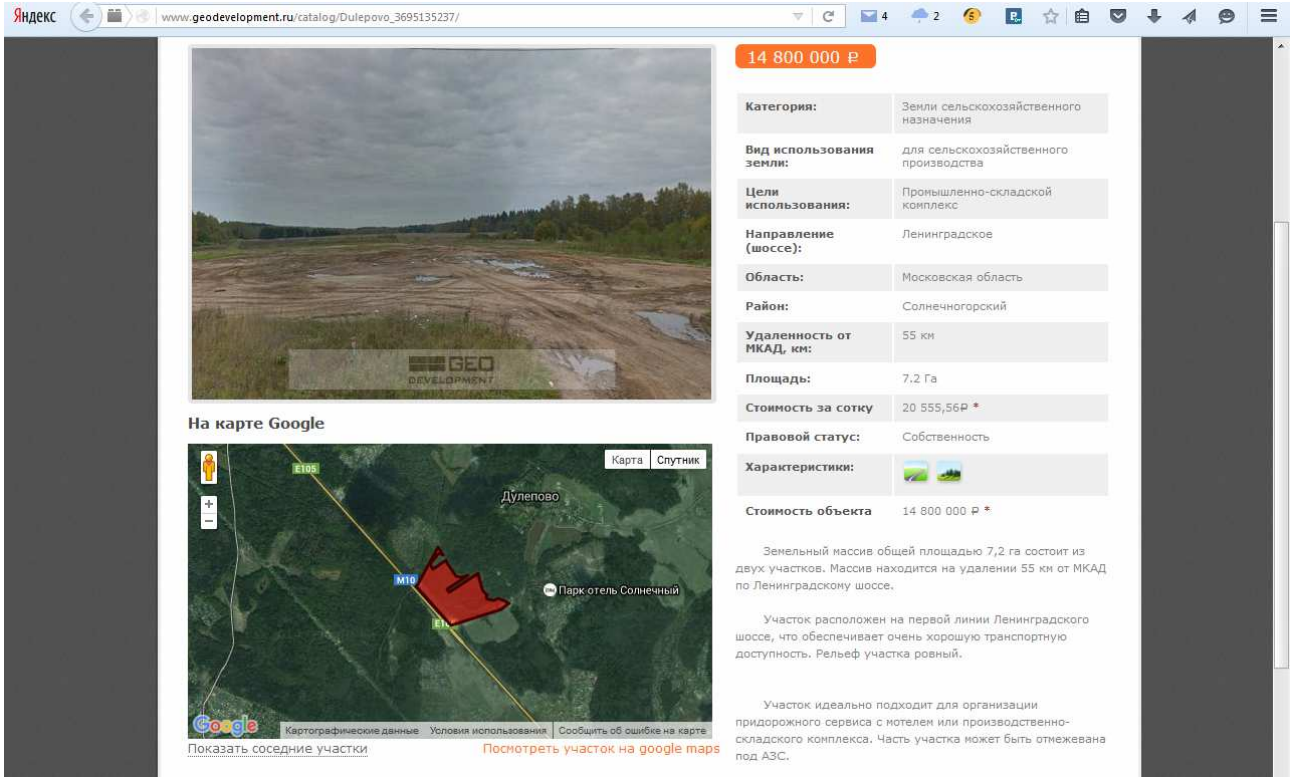
10. Международные стандарты оценки – МСО, 2005 (седьмое издание, 2005).
11. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
12. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
13. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
14. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
16. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

17. Приложение №1. Аналоги

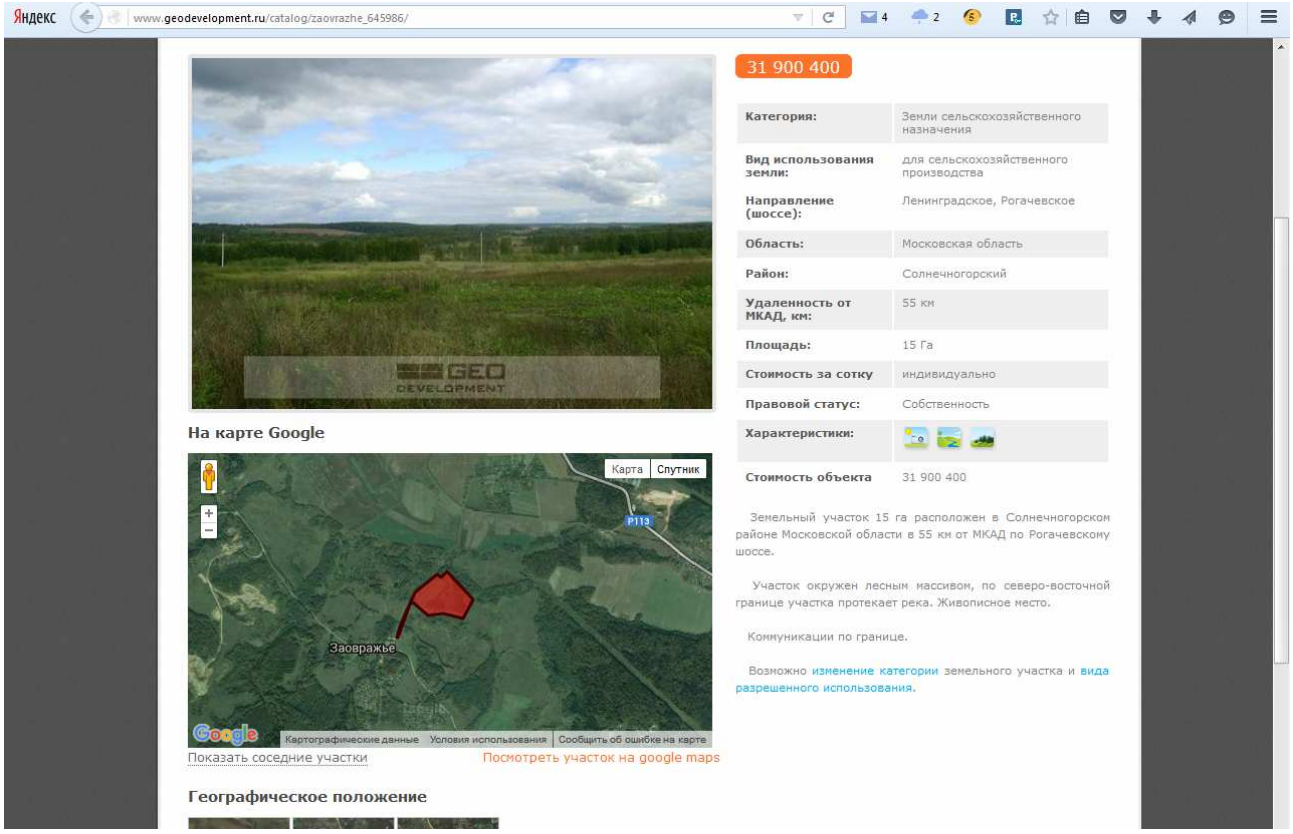
Аналог №1: geodevelopment.ru/catalog/Berezhki_661864387/



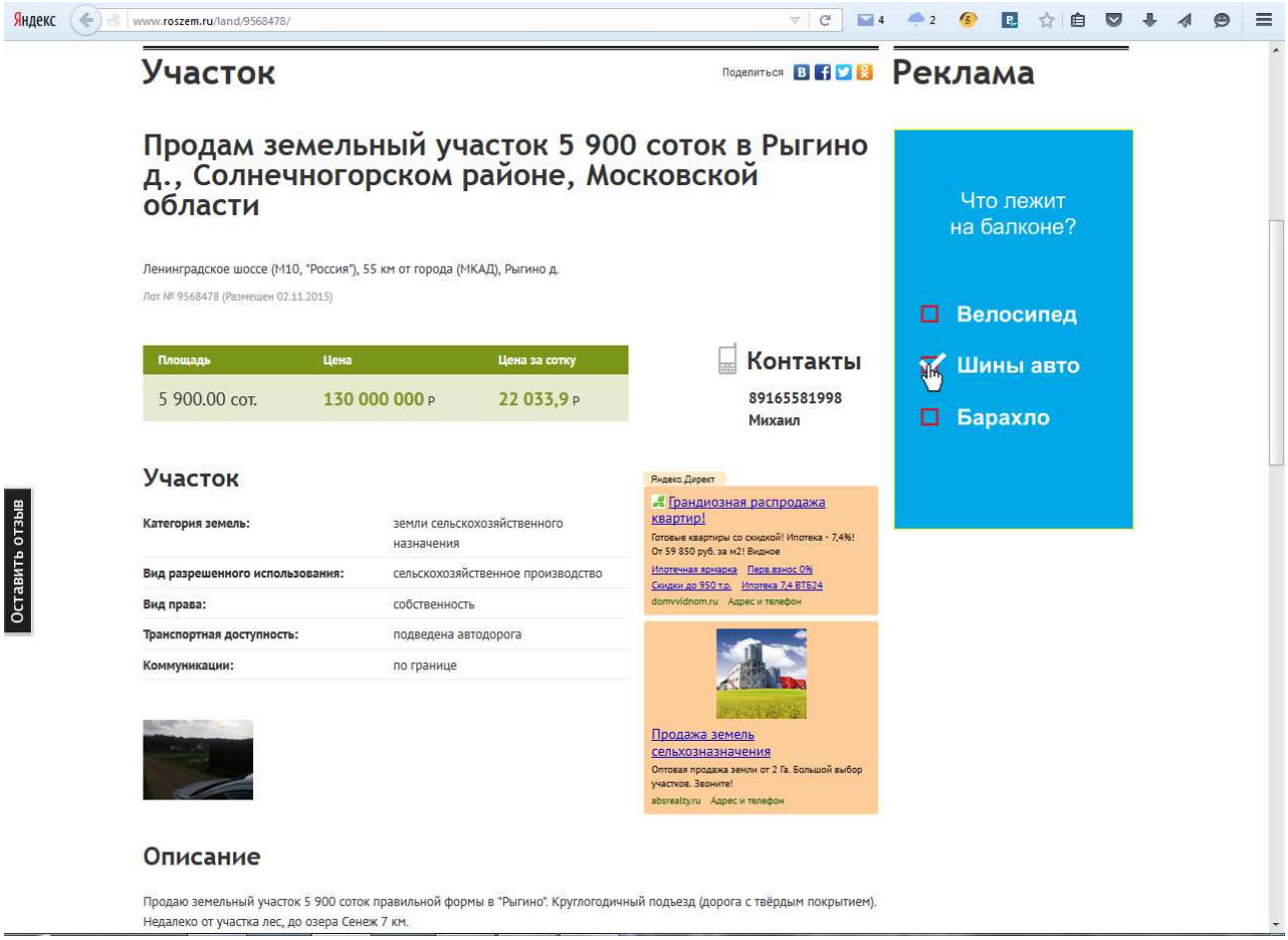
Аналог №2: geodevelopment.ru/catalog/Dulepovo_3695135237/



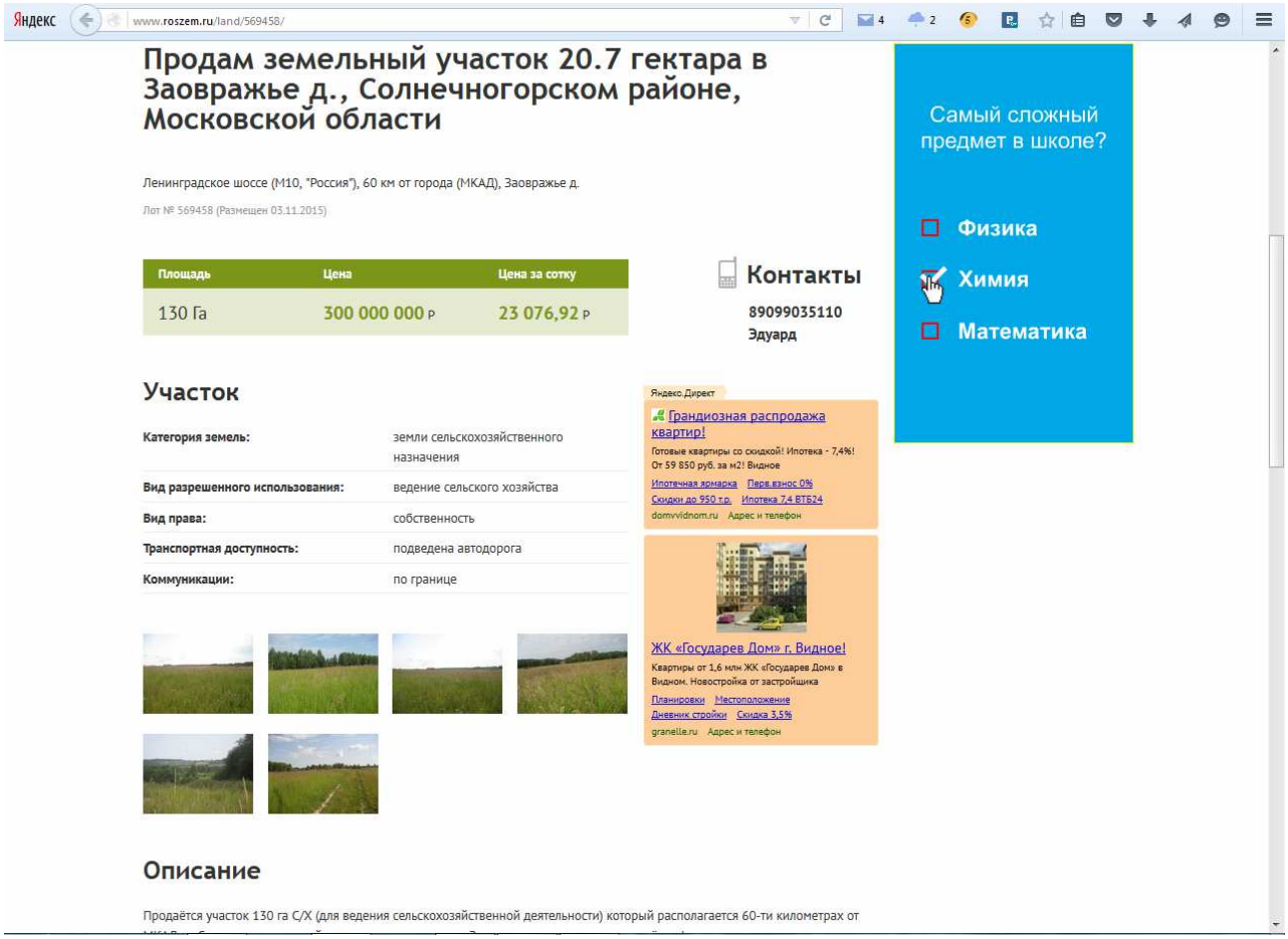
Аналог №3: geodevelopment.ru/catalog/zaovrazhe_645986/



Аналог №4: roszem.ru/land/9568478/



Аналог №5: roszem.ru/land/569458/



Яндекс www.roszem.ru/land/569458/

Продам земельный участок 20.7 гектара в Заовражье д., Солнечногорском районе, Московской области

Ленинградское шоссе (М10, "Россия"), 60 км от города (МКАД), Заовражье д.

Лот № 569458 (Размещен 03.11.2015)

Площадь	Цена	Цена за сотку
130 Га	300 000 000 р	23 076,92 р

Контакты

89099035110
Эдуард

Участок

Категория земель:	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	ведение сельского хозяйства
Вид права:	собственность
Транспортная доступность:	подведена автодорога
Коммуникации:	по границе

Яндекс.Директ
Грандиозная распродажа квартир!
Готовые квартиры со скидкой! Ипотека - 7,4%! От 59 850 руб. за м2! Видное
Ипотечная ярмарка Перв.взнос 0% Скидки до 950 т.р. Ипотека 7,4 ВТБ24
domvvidnom.ru Адрес и телефон

ЖК «Государев Дом» г. Видное!
Квартиры от 1,6 млн ЖК «Государев Дом» в Видном. Новостройка от застройщика
Планировки Местоположение Дневник стройки Скидка 3,5%
granelle.ru Адрес и телефон

Самый сложный предмет в школе?
Физика
Химия
Математика

Описание

Продаётся участок 130 га С/Х (для ведения сельскохозяйственной деятельности) который располагается 60-ти километрах от

18. Приложение №2. Документы Оценщика

Форма № Р 5 1 0 0 1

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Аудиторско-бухгалтерская фирма "ЛИТ-АУДИТ"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "АБФ"ЛИТ-АУДИТ"
(сокращенное наименование юридического лица)

ООО "АБФ"ЛИТ-АУДИТ"
(фирменное наименование)

«09» « июня » «2007» **за основным государственным регистрационным номером**
(число) (месяц (прописью) (год)

5 0 7 7 7 4 6 9 0 1 8 2 1

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

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

Виноградова И.В.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №009435919

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-1458/15
обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-1458/15 от 11.08.2015г. 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 «Аудиторско-бухгалтерская фирма «ЛИТ-Аудит»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***107140, г. Москва, 1-й Красносельский пер., д. 3, оф. 114***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***7 000 (Семь тысяч) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «14» августа 2015 г. по «13» августа 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 11.08.2015г.*

Страховщик: Акционерное общество Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №645/15-ДО-2 от 10.04.2014г.
_____ *(Потапова Е.Ю.)*
М.П.
«11» августа 2015г.

Страхователь: ООО «Аудиторско-бухгалтерская фирма «ЛИТ-Аудит»
Генеральный директор на основании Устава
_____ *(Поволоцкий В.Г.)*
М.П.
«11» августа 2015г.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Поволоцкий Владимир Георгиевич

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8502 № 162800, выдан 07.08.2002г.
Элистинским ГОВД Республики Калмыкия

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » марта 2011г., регистрационный № 007247

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 20 » марта 2014 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0017111

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ✉ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс : (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

Член Международной федерации участников рынка недвижимости (FIABCI)

Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "АБФ "ЛИТ - АУДИТ"

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

о том, что Поволоцкий Владимир Георгиевич является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков « 18 » марта 2011г.
за регистрационным № 007247

Дата выдачи « 24 » марта 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков С.А. Табакова

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-1052/15
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-1052/15 от 16.02.2015г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Поволоцкий Владимир Георгиевич***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***Республика Калмыкия, г. Элиста, 4-й микрорайон, д.42, кв.29***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***1 000 000 (Один миллион) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***1 000 000 (Один миллион) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***2 300 (Две тысячи триста) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «01» марта 2015 г. по «29» февраля 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 16.02.2015г.*

Страховщик:
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0509/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.

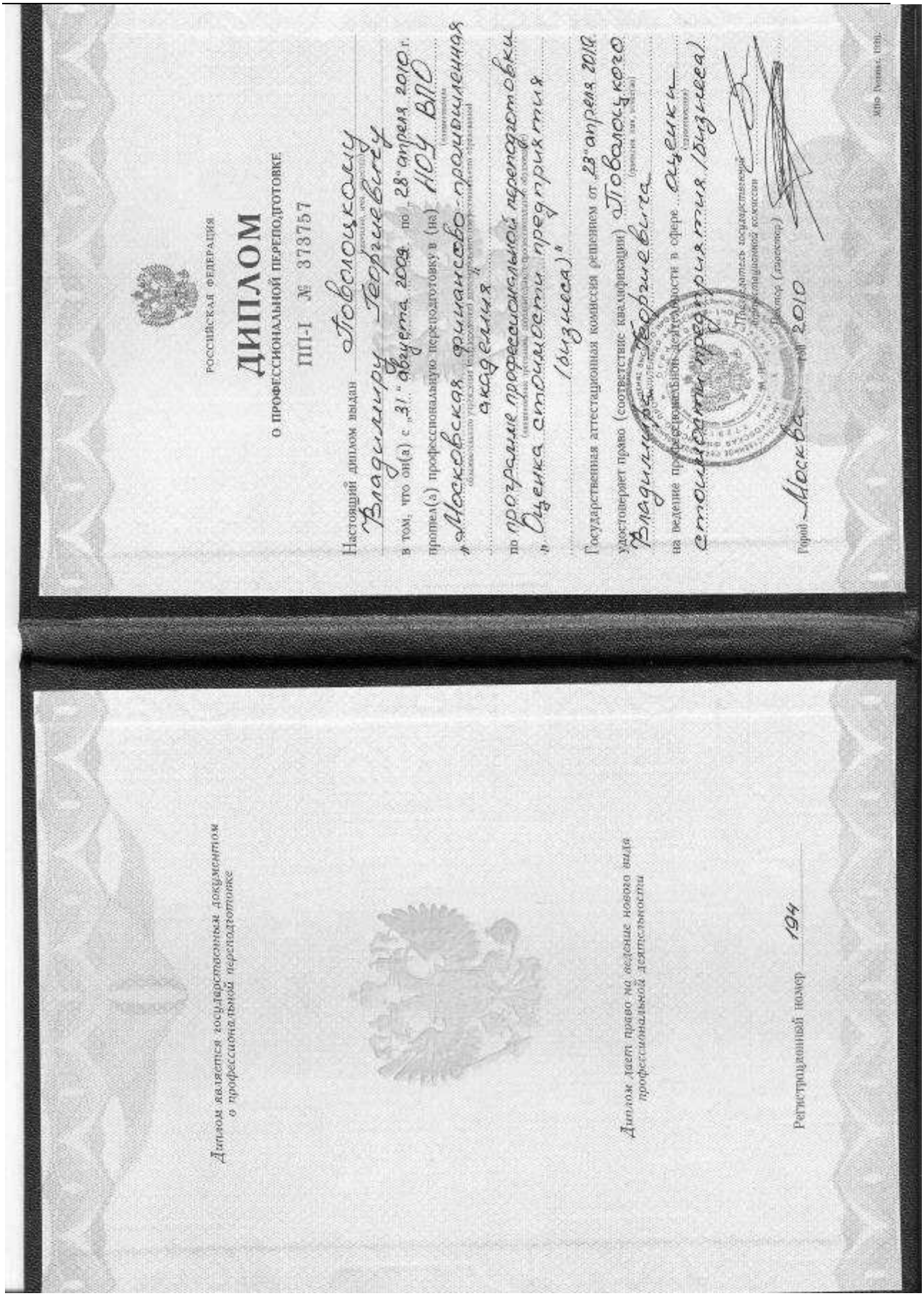
_____ *(Потапова Е.Ю.)*

м.п.
«16» февраля 2015г.

Страхователь:
Поволоцкий Владимир Георгиевич

_____ *(Поволоцкий В.Г.)*

«16» февраля 2015г.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП-I № 373757

Настоящий диплом выдан Головскому Владимиру Георгиевичу

в том, что он(а) с „31" августа 2009 г. по „28" апреля 2010 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия"

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „28" апреля 2010 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Головского Владимира Георгиевича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2010 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 194