ОКБС®

Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»)
«Evaluative Consulting Business Systems» LLC

ООО «ОКБС»
Россия, 105082, г. Москва,
ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5
Тел.: (+7 499) 502-82-03
e-mail: mailbox@okbs.ru
http://www.okbs.ru
Корреспондентский: Россия, 101000,
г. Москва, а/я 354 ООО «ОКБС»

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный Директор
_____ В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 800-25-04-0919

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Семьдесят четыре земельных участка расположенные по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район

по состоянию на 16 сентября 2019 года
дата составления отчета 24 октября 2019 года

ЗАКАЗЧИК:	**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость»**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «ОКБС»**

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У.
Рентным ЗПИФ «Региональная
недвижимость»
Г-ну Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Семьдесят четыре земельных участка, расположенные по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район.

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 16 сентября 2019 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 16 сентября 2019 года (НДС не облагается) округленно составляет:

1 071 116 000,00 руб.

(Один миллиард семьдесят один миллион сто шестнадцать тысяч рублей 00 копеек)

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»

В.Д. Филатов

СОДЕРЖАНИЕ

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	50:09:0000000:191296	138 006,00	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	14.05.2019 № 99/2019/261324942
2	50:09:0000000:187093	116 260,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261367171
3	50:09:0000000:251	990 524,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261275970
4	50:09:0000000:297	31 204,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский раойн	14.05.2019 № 99/2019/261325298
5	50:09:0000000:300	140 399,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261276980
6	50:09:0000000:301	91 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261277349

7	50:09:0000000:302	118 697,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261277667
8	50:09:0010114:79	346 044,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261277898
9	50:09:0010114:80	113 761,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261278199
10	50:09:0010114:89	73 106,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261335763
11	50:09:0010114:93	119 370,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261278522
12	50:09:0010114:94	28 339,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261278619
13	50:09:0010114:96	32 499,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261278733
14	50:09:0010206:17	43 501,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261336253
15	50:09:0010206:7	495 317,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261279560

16	50:09:0010207:26	162 604,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285492388
17	50:09:0010207:27	90 983,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261336475
18	50:09:0010207:31	56 841,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261280568
19	50:09:0010207:33	73 606,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261280794
20	50:09:0010207:35	22 787,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261280933
21	50:09:0010334:273	48 645,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский раойн	13.05.2019 № 99/2019/261281225
22	50:09:0010334:275	41 809,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	24.09.2019 № 99/2019/285840227
23	50:09:0010334:276	24 166,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	26.09.2019 № 99/2019/286092532

24	50:09:0010334:837	251 225,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261282068
25	50:09:0010520:43	367 086,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261282195
26	50:09:0010607:10	248 017,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	26.09.2019 № 99/2019/286056075
27	50:09:0010607:9	22 443,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261282542
28	50:09:0010616:15	77 359,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261282734
29	50:09:0010616:17	208 139,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261291752
30	50:09:0010616:18	520 391,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261292081
31	50:09:0010616:21	175 927,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	14.05.2019 № 99/2019/261342357

32	50:09:0010616:25	76 642,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285492598
33	50:09:0010616:26	73 619,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261290462
34	50:09:0010616:27	45 944,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261290563
35	50:09:0010617:14	72 111,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285492929
36	50:09:0010617:17	93 142,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285493205
37	50:09:0010617:18	124 748,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285493396
38	50:09:0010617:27	51 236,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285493617
39	50:09:0010617:32	150 548,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	22.09.2019 № 99/2019/285493773
40	50:09:0010617:33	31 128,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	22.09.2019 № 99/2019/285493730

41	50:09:0020126:104	184 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261292719
42	50:09:0020126:112	128 885,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261292897
43	50:09:0020126:114	51 392,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261293122
44	50:09:0020126:13	560 956,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	14.05.2019 № 99/2019/261293367
45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО"Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	14.05.2019 № 99/2019/261345389
46	50:09:0020126:169	43 481,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261293732
47	50:09:0020126:170	179 442,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261293897
48	50:09:0020126:99	96 895,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261294627

49	50:09:0020127:19	78 950,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261295694
50	50:09:0020127:23	206 195,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261346748
51	50:09:0020127:24	25 703,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261317596
52	50:09:0020127:32	254 061,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	14.05.2019 № 99/2019/261305773
53	50:09:0020127:33	116 888,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	14.05.2019 № 99/2019/261305657
54	50:09:0030116:85	28 350,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район	14.05.2019 № 99/2019/261305823
55	50:09:0030237:24	36 690,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район	14.05.2019 № 99/2019/261306017
56	50:09:0030237:25	58 372,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район	14.05.2019 № 99/2019/261306256
57	50:09:0030237:26	81 518,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский раойн	14.05.2019 № 99/2019/261306312

58	50:09:0030237:27	151 353,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район	14.05.2019 № 99/2019/261306497
59	50:09:0030237:49	76 669,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район	24.09.2019 № 99/2019/285841656
60	50:09:0030237:53	267 230,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261306823
61	50:09:0030237:54	202 765,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261306918
62	50:09:0030237:55	78 624,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261307114
63	50:09:0030237:56	55 727,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261307194
64	50:09:0010607:16	24 012,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское, вблизи д. Муравьево	14.05.2019 № 99/2019/261307821
65	50:09:0010403:30	34 226,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский, -	14.05.2019 № 99/2019/261351285

66	50:09:0010403:23	295 766,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261351351
67	50:09:0010114:524	35 734,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский	14.05.2019 № 99/2019/261308498
68	50:09:0010114:525	164 300,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский	14.05.2019 № 99/2019/261308738
69	50:09:0010114:526	55 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский	14.05.2019 № 99/2019/261308820
70	50:09:0010334:243	452 133,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285494139
71	50:09:0060309:502	102 629,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	13.05.2019 № 99/2019/261274553
72	50:09:0060434:45	290 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	14.05.2019 № 99/2019/261324575

73	50:09:0060736:35	72 922,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	13.05.2019 № 99/2019/261275066
74	50:09:0000000:191360	429 881,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	13.05.2019 № 99/2019/261275124
	Итого:	**12 148 545,00**				

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

Дата оценки	16 сентября 2019 года
Основание проведения оценки	Договор №800-25-0813 от 13 августа 2013 г., Дополнительное соглашение №4 от 17 сентября 2019 г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность, иные ограничения (обременения), см. главу 6.2 отчета.
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ рентный «Региональная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление, иные ограничения (обременения), см. главу 6.2 отчета.
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб.	**1 071 116 000,00 руб. (Один миллиард семьдесят один миллион сто шестнадцать тысяч рублей 00 копеек)**
Результаты оценки рыночной стоимости при расчете различными подходами	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода **Сравнительный подход: 1 071 116 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00)**

Источник информации: Договор №800-25-0813 от 13 августа 2013 г. и Дополнительное соглашение №4 от 17 сентября 2019 г., Отчет об оценке №800-25-04-0919 от 24 октября 2019 года.

В том числе по объектам оценки:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Площадь з/у подлежащая оценке с учетом влияния ограничений, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. округленно
1	50:09:0000000:191296	138 006,00	138 006,00	225 961 000,00
2	50:09:0000000:187093	116 260,00	116 260,00	11 010 000,00
3	50:09:0000000:251	990 524,00	990 524,00	80 182 000,00
4	50:09:0000000:297	31 204,00	31 204,00	3 252 000,00
5	50:09:0000000:300	140 399,00	140 399,00	11 169 000,00
6	50:09:0000000:301	91 077,00	91 077,00	7 974 000,00
7	50:09:0000000:302	118 697,00	118 697,00	9 443 000,00
8	50:09:0010114:79	346 044,00	346 044,00	28 012 000,00
9	50:09:0010114:80	113 761,00	113 761,00	10 774 000,00

10	50:09:0010114:89	73 106,00	73 106,00	7 619 000,00
11	50:09:0010114:93	119 370,00	119 370,00	11 305 000,00
12	50:09:0010114:94	28 339,00	28 339,00	2 481 000,00
13	50:09:0010114:96	32 499,00	32 499,00	2 845 000,00
14	50:09:0010206:17	43 501,00	43 501,00	4 534 000,00
15	50:09:0010206:7	495 317,00	495 317,00	40 095 000,00
16	50:09:0010207:26	162 604,00	162 604,00	15 399 000,00
17	50:09:0010207:27	90 983,00	90 983,00	9 483 000,00
18	50:09:0010207:31	56 841,00	56 841,00	5 924 000,00
19	50:09:0010207:33	73 606,00	73 606,00	7 672 000,00
20	50:09:0010207:35	22 787,00	22 787,00	2 375 000,00
21	50:09:0010334:273	48 645,00	48 645,00	4 259 000,00
22	50:09:0010334:275	41 809,00	41 809,00	4 358 000,00
23	50:09:0010334:276	24 166,00	24 166,00	2 519 000,00
24	50:09:0010334:837	251 225,00	251 225,00	23 792 000,00
25	50:09:0010520:43	367 086,00	367 086,00	29 715 000,00
26	50:09:0010607:10	248 017,00	248 017,00	23 488 000,00
27	50:09:0010607:9	22 443,00	22 443,00	2 339 000,00
28	50:09:0010616:15	77 359,00	77 359,00	1 000,00
29	50:09:0010616:17	208 139,00	208 139,00	19 712 000,00
30	50:09:0010616:18	520 391,00	520 391,00	42 125 000,00
31	50:09:0010616:21	175 927,00	175 927,00	13 995 000,00
32	50:09:0010616:25	76 642,00	76 642,00	7 988 000,00
33	50:09:0010616:26	73 619,00	73 619,00	7 673 000,00
34	50:09:0010616:27	45 944,00	45 944,00	4 788 000,00
35	50:09:0010617:14	72 111,00	72 111,00	7 516 000,00
36	50:09:0010617:17	93 142,00	93 142,00	9 708 000,00
37	50:09:0010617:18	124 748,00	124 748,00	11 814 000,00
38	50:09:0010617:27	51 236,00	51 236,00	4 486 000,00
39	50:09:0010617:32	150 548,00	150 548,00	11 976 000,00
40	50:09:0010617:33	31 128,00	31 128,00	2 725 000,00
41	50:09:0020126:104	184 077,00	184 077,00	1 000,00
42	50:09:0020126:112	128 885,00	128 885,00	1 000,00
43	50:09:0020126:114	51 392,00	51 392,00	1 000,00
44	50:09:0020126:13	560 956,00	560 956,00	1 000,00
45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	1 238 469,00	1 000,00
46	50:09:0020126:169	43 481,00	43 481,00	1 000,00
47	50:09:0020126:170	179 442,00	179 442,00	1 000,00
48	50:09:0020126:99	96 895,00	96 895,00	10 099 000,00
49	50:09:0020127:19	78 950,00	78 950,00	8 228 000,00
50	50:09:0020127:23	206 195,00	206 195,00	19 528 000,00
51	50:09:0020127:24	25 703,00	25 703,00	2 679 000,00
52	50:09:0020127:32	254 061,00	254 061,00	24 061 000,00
53	50:09:0020127:33	116 888,00	116 888,00	9 299 000,00
54	50:09:0030116:85	28 350,00	28 350,00	2 955 000,00
55	50:09:0030237:24	36 690,00	36 690,00	3 824 000,00

56	50:09:0030237:25	58 372,00	58 372,00	6 084 000,00
57	50:09:0030237:26	81 518,00	81 518,00	8 496 000,00
58	50:09:0030237:27	151 353,00	151 353,00	14 334 000,00
59	50:09:0030237:49	76 669,00	76 669,00	6 712 000,00
60	50:09:0030237:53	267 230,00	267 230,00	25 308 000,00
61	50:09:0030237:54	202 765,00	202 765,00	19 203 000,00
62	50:09:0030237:55	78 624,00	78 624,00	8 195 000,00
63	50:09:0030237:56	55 727,00	55 727,00	5 808 000,00
64	50:09:0010607:16	24 012,00	24 012,00	2 503 000,00
65	50:09:0010403:30	34 226,00	1 358,00	130 000,00
66	50:09:0010403:23	295 766,00	108 385,00	10 040 000,00
67	50:09:0010114:524	35 734,00	35 734,00	3 724 000,00
68	50:09:0010114:525	164 300,00	164 300,00	15 560 000,00
69	50:09:0010114:526	55 000,00	55 000,00	5 732 000,00
70	50:09:0010334:243	452 133,00	452 133,00	36 600 000,00
71	50:09:0060309:502	102 629,00	102 629,00	13 560 000,00
72	50:09:0060434:45	290 000,00	285 240,00	37 689 000,00
73	50:09:0060736:35	72 922,00	72 922,00	12 302 000,00
74	50:09:0000000:191360	429 881,00	429 881,00	25 970 000,00
	ИТОГО :	**12 148 545,00**	**11 923 536,00**	**1 071 116 000,00**

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	50:09:0000000:191296	138 006,00	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	14.05.2019 № 99/2019/261324942
2	50:09:0000000:187093	116 260,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261367171
3	50:09:0000000:251	990 524,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261275970
4	50:09:0000000:297	31 204,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский раойн	14.05.2019 № 99/2019/261325298
5	50:09:0000000:300	140 399,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261276980
6	50:09:0000000:301	91 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261277349

7	50:09:0000000:302	118 697,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261277667
8	50:09:0010114:79	346 044,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261277898
9	50:09:0010114:80	113 761,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261278199
10	50:09:0010114:89	73 106,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261335763
11	50:09:0010114:93	119 370,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261278522
12	50:09:0010114:94	28 339,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261278619
13	50:09:0010114:96	32 499,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261278733
14	50:09:0010206:17	43 501,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261336253
15	50:09:0010206:7	495 317,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261279560

16	50:09:0010207:26	162 604,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285492388
17	50:09:0010207:27	90 983,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261336475
18	50:09:0010207:31	56 841,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261280568
19	50:09:0010207:33	73 606,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261280794
20	50:09:0010207:35	22 787,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261280933
21	50:09:0010334:273	48 645,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский раойн	13.05.2019 № 99/2019/261281225
22	50:09:0010334:275	41 809,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	24.09.2019 № 99/2019/285840227
23	50:09:0010334:276	24 166,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	26.09.2019 № 99/2019/286092532

24	50:09:0010334:837	251 225,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261282068
25	50:09:0010520:43	367 086,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261282195
26	50:09:0010607:10	248 017,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	26.09.2019 № 99/2019/286056075
27	50:09:0010607:9	22 443,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	13.05.2019 № 99/2019/261282542
28	50:09:0010616:15	77 359,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	13.05.2019 № 99/2019/261282734
29	50:09:0010616:17	208 139,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261291752
30	50:09:0010616:18	520 391,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261292081
31	50:09:0010616:21	175 927,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	14.05.2019 № 99/2019/261342357

32	50:09:0010616:25	76 642,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285492598
33	50:09:0010616:26	73 619,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261290462
34	50:09:0010616:27	45 944,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261290563
35	50:09:0010617:14	72 111,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285492929
36	50:09:0010617:17	93 142,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285493205
37	50:09:0010617:18	124 748,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285493396
38	50:09:0010617:27	51 236,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285493617
39	50:09:0010617:32	150 548,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	22.09.2019 № 99/2019/285493773
40	50:09:0010617:33	31 128,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	22.09.2019 № 99/2019/285493730

41	50:09:0020126:104	184 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261292719
42	50:09:0020126:112	128 885,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261292897
43	50:09:0020126:114	51 392,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261293122
44	50:09:0020126:13	560 956,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126	14.05.2019 № 99/2019/261293367
45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО"Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126	14.05.2019 № 99/2019/261345389
46	50:09:0020126:169	43 481,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261293732
47	50:09:0020126:170	179 442,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261293897
48	50:09:0020126:99	96 895,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261294627

49	50:09:0020127:19	78 950,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261295694
50	50:09:0020127:23	206 195,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261346748
51	50:09:0020127:24	25 703,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261317596
52	50:09:0020127:32	254 061,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	14.05.2019 № 99/2019/261305773
53	50:09:0020127:33	116 888,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27	14.05.2019 № 99/2019/261305657
54	50:09:0030116:85	28 350,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район	14.05.2019 № 99/2019/261305823
55	50:09:0030237:24	36 690,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район	14.05.2019 № 99/2019/261306017
56	50:09:0030237:25	58 372,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район	14.05.2019 № 99/2019/261306256
57	50:09:0030237:26	81 518,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский раойн	14.05.2019 № 99/2019/261306312

58	50:09:0030237:27	151 353,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район	14.05.2019 № 99/2019/261306497
59	50:09:0030237:49	76 669,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район	24.09.2019 № 99/2019/285841656
60	50:09:0030237:53	267 230,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261306823
61	50:09:0030237:54	202 765,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261306918
62	50:09:0030237:55	78 624,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261307114
63	50:09:0030237:56	55 727,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261307194
64	50:09:0010607:16	24 012,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское, вблизи д. Муравьево	14.05.2019 № 99/2019/261307821
65	50:09:0010403:30	34 226,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский, -	14.05.2019 № 99/2019/261351285

66	50:09:0010403:23	295 766,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	14.05.2019 № 99/2019/261351351
67	50:09:0010114:524	35 734,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский	14.05.2019 № 99/2019/261308498
68	50:09:0010114:525	164 300,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский	14.05.2019 № 99/2019/261308738
69	50:09:0010114:526	55 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский	14.05.2019 № 99/2019/261308820
70	50:09:0010334:243	452 133,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	22.09.2019 № 99/2019/285494139
71	50:09:0060309:502	102 629,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурыкино	13.05.2019 № 99/2019/261274553
72	50:09:0060434:45	290 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино	14.05.2019 № 99/2019/261324575

73	50:09:0060736:35	72 922,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736	13.05.2019 № 99/2019/261275066
74	50:09:0000000:191360	429 881,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское	13.05.2019 № 99/2019/261275124
	Итого:	**12 148 545,00**				

Источник информации: Договор №800-25-0813 от 13 августа 2013 г. и Дополнительное соглашение №4 от 17 сентября 2019 г.

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № №800-25-0813 от 13 августа 2013 г. и Дополнительное соглашение №4 от 17 сентября 2019 г.
Состав и характеристика объект оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Семьдесят четыре земельных участка, расположенные по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право долевой собственности Ограничения (обременения) прав: доверительное управление, иные ограничения (обременения), см. главу 6.2 отчета.
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ рентный «Региональная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	16 сентября 2019 года
Период проведения оценки	С 17 сентября 2019 года (дата заключения Дополнительного соглашения) по 24 октября 2019 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	24 октября 2019 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: • Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. • В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской

	Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации». • Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. • В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. • В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки». • В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов. • При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки. • При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки. • При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. • Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом. • Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов,

	входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика. Оценщик не обязан: • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомочностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки.
Применяемые стандарты оценки	• Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Договор №800-25-0813 от 13 августа 2013 г. и Дополнительное соглашение №4 от 17 сентября 2019 г.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

Заказчик	**ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость»** ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/с 40701810600000000158 В ПАО "Промсвязьбанк" Кор.счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555.
Оценщик	**Филатов Владимир Дмитриевич** **Почтовый адрес Оценщика** Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. **Номер контактного телефона Оценщика** +7 (499) 502-82-03 **Адрес электронной почты Оценщика** mail-site@okbs.ru **Местонахождение оценщика** офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 **Стаж** Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). **Сведения о членстве в СРОО** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 **Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий** Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют **Информация о договоре страхования ответственности Оценщика** Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. **Образование Оценщика** • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО «Государственная академия промышленного менеджмента имени

	Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. **Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор** • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	**Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»).** Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. ИНН/КПП 7701951014 / 770101001 Тел. (499) 502-82-03 Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор №800-25-0813 от 13 августа 2013 г. и Дополнительное соглашение №4 от 17 сентября 2019 г.

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки… и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период, возможно близкий после даты оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и

распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- Земельные участки имеющие ограничение (обременение) - «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации» - изъятие по рыночной стоимости (ЗК РФ Статья 56.8. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд) – данные ограничения не влияют на справедливую стоимость объекта оценки.
- Земельные участки имеющие ограничение (обременение) – «Охранные зоны объектов электросетевого и газового хозяйства» - данное ограничение (обременение) не влияет на использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для сельскохозяйственного производства, т.к. данное ограничение подразумевает строительство капитальных сооружение, высотные работы, иные работы связанные с выемкой грунта, иные действия которые могут нарушать безопасную работу электросетевого и газового хозяйства.
- Земельные участки имеющие ограничение (обременение) – «Охранная зона ЗСО водозаборных скважин и водопроводных сооружений», данное ограничение существенно влияет на использование земельных участков, использовать часть з/у находящейся в зоне санитарной охраны источников хозяйственно - питьевого водоснабжения не возможно. Оценщик вводит допущение о расчете стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0010403:30 площадью 34 226,00 кв.м. и 50:09:0010403:23 площадью 295 766,00 кв.м. по меньшей площади (площадь за исключением охранной зоны). Площади з/у участвующие в расчетах - 50:09:0010403:30 – 1 358 кв.м. и 50:09:0010403:23 – 190 691 кв.м.
- На основании Федерального закона от 11.06.2003 N 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", а именно пункта 1: «Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также - фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.» и пункта 4: «Фермерское хозяйство может признаваться сельскохозяйственным товаропроизводителем в соответствии с законодательством

Российской Федерации.». Оценщик вводит допущение об идентичности вида разрешенного использования: для с/х производства и для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.

- Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0010403:30 площадью 34 226,00 кв.м. и 50:09:0010403:23 площадью 295 766,00 кв.м.в соответствии с данными портала rosreestr.ru: Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, по данным Правил землепользования и застройки территории сельского поселения Смирновское Солнечногорского муниципального района Московской области, а именно Карты градостроительного зонирования с устанавливаемыми территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию оцениваемые земельные участки расположены в зоне СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий и СХ-3 Зона сельскохозяйственного производства. На дату оценки вид использования оцениваемого участка является соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ). В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик ведет расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом данной информации, земельные участки Для сельскохозяйственного производства.
- Территория основной части оцениваемых земельных участков залесена (высокий кустарник, многолетние деревья), использование данных земельных участков, возможно после проведения работ по вырубке и выкорчёвке деревьев. Корректировка по данному фактору может быть значительной, однако, по результатам общения со специалистами компаний, занимающихся вырубкой деревьев на территории Московской области: компания «Арборист-про», тел.: +7 (499) 755-56-97, http://vyrubka-derevev.ru/valka-vyrubka-lesa; компания «Классика», тел.: +7 (916) 258-60-17, http://pil-klassika.ru/uslugi/70-vyrubka-lesa-pod-stroitelstvo.html; компания «Мастер Леса», тел.: +7 (499) 350-31-19, мастер-леса.рф/lesorub; частная компания, тел.: +7 (965) 189-09-82, http://drevo.zemlyaudoma.ru/biblio_02.html. Оценщик сделал вывод: вырубка леса на земельном участке обуславливает затраты собственнику, но при этом вырубленный лес можно реализовать, также с помощью компаний занимающихся его вырубкой. Достоверно сказать о стоимости вырубки леса и прибыли, которую можно получить от его реализации, без выезда на место и анализа плотности лесного покрова, видового состава деревьев, высот и толщин стволов, их состояния, специалисты не имеют возможности. Ввиду этого, Оценщик делает допущение, основанное на

консультациях со специалистами, что стоимость вырубки леса может быть равна его реализации.

4.2 Консолидация активов

Согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
    (a) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
    (b) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ[1] для целей настоящей оценки.

Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

[1] *РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.*

4.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.3.1 Заявление оценщика

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

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

4.3.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3.3 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик _____/Филатов В.Д./

Генеральный директор
ООО «ОКБС» _____/Филатов В.Д./

24 октября 2019 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila).

3) Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«1.3 Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 217н.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия « справедлива стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных из документов и материалов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	50:09:0000000:191296	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261324942
2	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261367171
3	Земельный участок	50:09:0000000:251	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261275970
4	Земельный участок	50:09:0000000:297	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261325298
5	Земельный участок	50:09:0000000:300	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261276980
6	Земельный участок	50:09:0000000:301	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261277349
7	Земельный участок	50:09:0000000:302	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261277667
8	Земельный участок	50:09:0010114:79	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261277898
9	Земельный участок	50:09:0010114:80	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261278199
10	Земельный участок	50:09:0010114:89	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261335763
11	Земельный участок	50:09:0010114:93	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261278522
12	Земельный участок	50:09:0010114:94	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261278619
13	Земельный участок	50:09:0010114:96	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261278733
14	Земельный участок	50:09:0010206:17	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261336253

15	Земельный участок	50:09:0010206:7	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261279560
16	Земельный участок	50:09:0010207:26	Выписка из ЕГРН	22.09.2019 № 99/2019/285492388
17	Земельный участок	50:09:0010207:27	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261336475
18	Земельный участок	50:09:0010207:31	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261280568
19	Земельный участок	50:09:0010207:33	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261280794
20	Земельный участок	50:09:0010207:35	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261280933
21	Земельный участок	50:09:0010334:273	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261281225
22	Земельный участок	50:09:0010334:275	Выписка из ЕГРН	24.09.2019 № 99/2019/285840227
23	Земельный участок	50:09:0010334:276	Выписка из ЕГРН	26.09.2019 № 99/2019/286092532
24	Земельный участок	50:09:0010334:837	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261282068
25	Земельный участок	50:09:0010520:43	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261282195
26	Земельный участок	50:09:0010607:10	Выписка из ЕГРН	26.09.2019 № 99/2019/286056075
27	Земельный участок	50:09:0010607:9	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261282542
28	Земельный участок	50:09:0010616:15	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261282734
29	Земельный участок	50:09:0010616:17	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261291752
30	Земельный участок	50:09:0010616:18	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261292081
31	Земельный участок	50:09:0010616:21	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261342357
32	Земельный участок	50:09:0010616:25	Выписка из ЕГРН	22.09.2019 № 99/2019/285492598
33	Земельный участок	50:09:0010616:26	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261290462
34	Земельный участок	50:09:0010616:27	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261290563
35	Земельный участок	50:09:0010617:14	Выписка из ЕГРН	22.09.2019 № 99/2019/285492929
36	Земельный участок	50:09:0010617:17	Выписка из ЕГРН	22.09.2019 № 99/2019/285493205
37	Земельный участок	50:09:0010617:18	Выписка из ЕГРН	22.09.2019 № 99/2019/285493396
38	Земельный участок	50:09:0010617:27	Выписка из ЕГРН	22.09.2019 № 99/2019/285493617
39	Земельный участок	50:09:0010617:32	Выписка из ЕГРН	22.09.2019 № 99/2019/285493773
40	Земельный участок	50:09:0010617:33	Выписка из ЕГРН	22.09.2019 № 99/2019/285493730
41	Земельный участок	50:09:0020126:104	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261292719
42	Земельный участок	50:09:0020126:112	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261292897
43	Земельный участок	50:09:0020126:114	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261293122

44	Земельный участок	50:09:0020126:13	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261293367
45	Земельный участок	50:09:0020126:16	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261345389
46	Земельный участок	50:09:0020126:169	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261293732
47	Земельный участок	50:09:0020126:170	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261293897
48	Земельный участок	50:09:0020126:99	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261294627
49	Земельный участок	50:09:0020127:19	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261295694
50	Земельный участок	50:09:0020127:23	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261346748
51	Земельный участок	50:09:0020127:24	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261317596
52	Земельный участок	50:09:0020127:32	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261305773
53	Земельный участок	50:09:0020127:33	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261305657
54	Земельный участок	50:09:0030116:85	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261305823
55	Земельный участок	50:09:0030237:24	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261306017
56	Земельный участок	50:09:0030237:25	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261306256
57	Земельный участок	50:09:0030237:26	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261306312
58	Земельный участок	50:09:0030237:27	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261306497
59	Земельный участок	50:09:0030237:49	Выписка из ЕГРН	24.09.2019 № 99/2019/285841656
60	Земельный участок	50:09:0030237:53	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261306823
61	Земельный участок	50:09:0030237:54	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261306918
62	Земельный участок	50:09:0030237:55	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261307114
63	Земельный участок	50:09:0030237:56	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261307194
64	Земельный участок	50:09:0010607:16	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261307821
65	Земельный участок	50:09:0010403:30	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261351285
66	Земельный участок	50:09:0010403:23	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261351351
67	Земельный участок	50:09:0010114:524	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261308498
68	Земельный участок	50:09:0010114:525	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261308738
69	Земельный участок	50:09:0010114:526	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261308820
70	Земельный участок	50:09:0010334:243	Выписка из ЕГРН	22.09.2019 № 99/2019/285494139
71	Земельный участок	50:09:0060309:502	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261274553
72	Земельный участок	50:09:0060434:45	Выписка из ЕГРН	14.05.2019 № 99/2019/261324575

73	Земельный участок	50:09:0060736:35	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261275066
74	Земельный участок	50:09:0000000:191360	Выписка из ЕГРН	13.05.2019 № 99/2019/261275124

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы (Выписка из ЕГРН)	Существующие ограничения/ обременения	Иные ограничения/ обременения	Общая площадь (кв. м.)	Площадь ограничения/ обременения, кв.м.
1	Земельный участок	50:09:0000000:191296	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261324942	Доверительное управление	Не зарегистрированы	138 006,00	-
2	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261367171	Прочие ограничения (обременения), Доверительное управление	Не зарегистрированы	116 260,00	-
3	Земельный участок	50:09:0000000:251	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261275970	Доверительное управление, аренда весь объект	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	990 524,00	99 899,00
4	Земельный участок	50:09:0000000:297	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261325298	Доверительное управление	Не зарегистрированы	31 204,00	-
5	Земельный участок	50:09:0000000:300	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261276980	Доверительное управление	50.09.2.183, Доверенность № 843 от 05.12.2015, 50.09.2.208, Доверенность № 2-4975 от 08.11.2016	140 399,00	8 177,00
6	Земельный участок	50:09:0000000:301	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261277349	Доверительное управление	Не зарегистрированы	91 077,00	-
7	Земельный участок	50:09:0000000:302	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261277667	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	118 697,00	6 935,00

8	Земельный участок	50:09:0010114:79	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261277898	Доверительное управление, аренда весь объект	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	346 044,00	20 148,00
9	Земельный участок	50:09:0010114:80	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261278199	Доверительное управление, аренда весь объект	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	113 761,00	10 562,00
10	Земельный участок	50:09:0010114:89	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261335763	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	73 106,00	7 239,00
11	Земельный участок	50:09:0010114:93	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261278522	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	119 370,00	1 837,00
12	Земельный участок	50:09:0010114:94	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261278619	Доверительное управление, аренда весь объект	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	28 339,00	3 517,00
13	Земельный участок	50:09:0010114:96	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261278733	Доверительное управление, аренда весь объект	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	32 499,00	232,00
14	Земельный участок	50:09:0010206:17	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261336253	Доверительное управление	Не зарегистрированы	43 501,00	-
15	Земельный участок	50:09:0010206:7	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261279560	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	495 317,00	15 481,00

16	Земельный участок	50:09:0010207:26	Долевая собственность	22.09.2019 № 99/2019/285492388	Доверительное управление, аренда весь объект	50.00.2.1050, Доверенность № 2-4975 от 08.11.2016	162 604,00	11 390,00
17	Земельный участок	50:09:0010207:27	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261336475	Доверительное управление	Не зарегистрированы	90 983,00	-
18	Земельный участок	50:09:0010207:31	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261280568	Доверительное управление	50.00.2.1050, Доверенность № 2-4975 от 08.11.2016	56 841,00	2 949,00
19	Земельный участок	50:09:0010207:33	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261280794	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	73 606,00	4 085,00
20	Земельный участок	50:09:0010207:35	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261280933	Доверительное управление	Не зарегистрированы	22 787,00	-
21	Земельный участок	50:09:0010334:273	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261281225	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.155, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	48 645,00	22 042,00
22	Земельный участок	50:09:0010334:275	Долевая собственность	24.09.2019 № 99/2019/285840227	Доверительное управление	Не зарегистрированы	41 809,00	-
23	Земельный участок	50:09:0010334:276	Долевая собственность	26.09.2019 № 99/2019/286092532	Доверительное управление	Не зарегистрированы	24 166,00	-

24	Земельный участок	50:09:0010334:837	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261282068	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.155, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, 50.00.2.499, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево № б/н от 15.05.2013, 50.00.2.498, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч № б/н от 15.05.2013, 50.00.2.480, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Омега-Радищево I-II" № б/н от 10.01.2013, 50.00.2.350, Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" № 255 от 26.03.1984	251 225,00	225 096,27

25	Земельный участок	50:09:0010520:43	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261282195	Доверительное управление, аренда весь объект	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.230, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	367 086,00	77 585,00
26	Земельный участок	50:09:0010607:10	Долевая собственность	26.09.2019 № 99/2019/286056075	Доверительное управление	Не зарегистрированы	248 017,00	-
27	Земельный участок	50:09:0010607:9	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261282542	Доверительное управление	Не зарегистрированы	22 443,00	-
28	Земельный участок	50:09:0010616:15	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261282734	Доверительное управление	Заповедник "Долина р. Лутосня"	77 359,00	
29	Земельный участок	50:09:0010616:17	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261291752	Доверительное управление	Не зарегистрированы	208 139,00	-
30	Земельный участок	50:09:0010616:18	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261292081	Доверительное управление	50.00.2.381, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	520 391,00	15 330,00

31	Земельный участок	50:09:0010616:21	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261342357	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	175 927,00	3 471,00
32	Земельный участок	50:09:0010616:25	Долевая собственность	22.09.2019 № 99/2019/285492598	Доверительное управление	Не зарегистрированы	76 642,00	-
33	Земельный участок	50:09:0010616:26	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261290462	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.381, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	73 619,00	13 300,00
34	Земельный участок	50:09:0010616:27	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261290563	Доверительное управление	Не зарегистрированы	45 944,00	-
35	Земельный участок	50:09:0010617:14	Долевая собственность	22.09.2019 № 99/2019/285492929	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.183, Доверенность № 843 от 05.12.2015	72 111,00	41 280,00
36	Земельный участок	50:09:0010617:17	Долевая собственность	22.09.2019 № 99/2019/285493205	Доверительное управление	Не зарегистрированы	93 142,00	-
37	Земельный участок	50:09:0010617:18	Долевая собственность	22.09.2019 № 99/2019/285493396	Доверительное управление	Не зарегистрированы	124 748,00	-

38	Земельный участок	50:09:0010617:27	Долевая собственность	22.09.2019 № 99/2019/285493617	Доверительное управление	Не зарегистрированы	51 236,00	-
39	Земельный участок	50:09:0010617:32	Долевая собственность	22.09.2019 № 99/2019/285493773	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.155, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	150 548,00	3 946,00
40	Земельный участок	50:09:0010617:33	Долевая собственность	22.09.2019 № 99/2019/285493730	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.155, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	31 128,00	9 403,00
41	Земельный участок	50:09:0020126:104	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261292719	Доверительное управление	Заповедник "Долина р. Лутосня"	184 077,00	
42	Земельный участок	50:09:0020126:112	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261292897	Доверительное управление	Заповедник "Долина р. Лутосня"	128 885,00	
43	Земельный участок	50:09:0020126:114	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261293122	Доверительное управление	Заповедник "Долина р. Лутосня"	51 392,00	
44	Земельный участок	50:09:0020126:13	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261293367	Доверительное управление	Заповедник "Долина р. Лутосня"	560 956,00	
45	Земельный участок	50:09:0020126:16	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261345389	Доверительное управление, аренда весь объект	Заповедник "Долина р. Лутосня" 50.00.2.360, Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" № 255 от 26.03.1984	1 238 469,00	7 466,00

46	Земельный участок	50:09:0020126:169	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261293732	Доверительное управление	Заповедник "Долина р. Лутосня"	43 481,00	
47	Земельный участок	50:09:0020126:170	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261293897	Доверительное управление	Заповедник "Долина р. Лутосня"	179 442,00	
48	Земельный участок	50:09:0020126:99	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261294627	Доверительное управление, аренда весь объект	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011	96 895,00	17 036,00
49	Земельный участок	50:09:0020127:19	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261295694	Доверительное управление, аренда весь объект	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.183, Доверенность № 843 от 05.12.2015	78 950,00	21 529,00
50	Земельный участок	50:09:0020127:23	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261346748	Доверительное управление, аренда весь объект	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011	206 195,00	11 754,00
51	Земельный участок	50:09:0020127:24	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261317596	Доверительное управление	Не зарегистрированы	25 703,00	-

52	Земельный участок	50:09:0020127:32	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261305773	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011	254 061,00	19 914,00
53	Земельный участок	50:09:0020127:33	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261305657	Доверительное управление	Не зарегистрированы	116 888,00	-
54	Земельный участок	50:09:0030116:85	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261305823	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.93, Доверенность № 2-1039 от 25.05.2015	28 350,00	388,00
55	Земельный участок	50:09:0030237:24	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261306017	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.135, Доверенность № 2-1039 от 25.05.2015	36 690,00	5 583,00

56	Земельный участок	50:09:0030237:25	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261306256	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.12, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	58 372,00	4 819,00
57	Земельный участок	50:09:0030237:26	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261306312	Доверительное управление	Не зарегистрированы	81 518,00	-
58	Земельный участок	50:09:0030237:27	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261306497	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.499, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево № б/н от 15.05.2013	151 353,00	872,00
59	Земельный участок	50:09:0030237:49	Долевая собственность	24.09.2019 № 99/2019/285841656	Доверительное управление	Не зарегистрированы	76 669,00	-

60	Земельный участок	50:09:0030237:53	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261306823	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.12, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	267 230,00	55 769,00
61	Земельный участок	50:09:0030237:54	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261306918	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.135, Доверенность № 2-1039 от 25.05.2015	202 765,00	11 615,00
62	Земельный участок	50:09:0030237:55	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261307114	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.499, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево № б/н от 15.05.2013	78 624,00	13 567,00

63	Земельный участок	50:09:0030237:56	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261307194	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.66, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011	55 727,00	1 550,00
64	Земельный участок	50:09:0010607:16	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261307821	Доверительное управление	Не зарегистрированы	24 012,00	-
65	Земельный участок	50:09:0010403:30	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261351285	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1161, Пояснительная записка к проекту организации ЗСО водозаборных скважин и водопроводных сооружений № б/н от 01.01.2016	34 226,00	32 868,00
66	Земельный участок	50:09:0010403:23	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261351351	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1161, Пояснительная записка к проекту организации ЗСО водозаборных скважин и водопроводных сооружений № б/н от 01.01.2016	295 766,00	187 381,00

67	Земельный участок	50:09:0010114:524	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261308498	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Технический паспорт № 110-0048 от 10.10.2005	35 734,00	3 694,00
68	Земельный участок	50:09:0010114:525	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261308738	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Технический паспорт № 110-0048 от 10.10.2005	164 300,00	533,00
69	Земельный участок	50:09:0010114:526	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261308820	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Технический паспорт № 110-0048 от 10.10.2005	55 000,00	1 058,00
70	Земельный участок	50:09:0010334:243	Долевая собственность	22.09.2019 № 99/2019/285494139	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.349, Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" № 255 от 26.03.1984	452 133,00	164 173,00

71	Земельный участок	50:09:0060309:502	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261274553	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	102 629,00	7 744,00
72	Земельный участок	50:09:0060434:45	Долевая собственность	14.05.2019 № 99/2019/261324575	Доверительное управление, аренда весь объект	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.219, Санитарно-эпидемеологическое заключение №50.16.04.000.Т.000113.12.17 от 14.12.2017	290 000,00	558 804,00
73	Земельный участок	50:09:0060736:35	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261275066	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.221, Выписка из разделительного/вступительного баланса № СЭС/33/817 от 05.04.2018	72 922,00	39 967,00

74	Земельный участок	50:09:0000000:191360	Долевая собственность	13.05.2019 № 99/2019/261275124	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.480, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Омега-Радищево I-II" № б/н от 10.01.2013, Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.498, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч № б/н от 15.05.2013	429 881,00	132 857,57

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве долевой собственности: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ рентный «Региональная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

6.3 Учет влияния ограничений

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Существующие ограничения/ обременения	Наличие зданий на территории	Влияние ограничения на справедливую стоимость	Общая площадь (кв. м.)	Площадь ограничения / обременения, кв.м. с учетом наложения	Площадь з/у подлежащая оценке с учетом влияния ограничений
1	Земельный участок	50:09:0000000:191296	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	138 006,00	-	138 006,00
2	Земельный участок	50:09:0000000:187093	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	116 260,00	-	116 260,00
3	Земельный участок	50:09:0000000:251	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	990 524,00	99 899,00	990 524,00
4	Земельный участок	50:09:0000000:297	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	31 204,00	-	31 204,00
5	Земельный участок	50:09:0000000:300	Общая долевая собственность	50.09.2.183, Доверенность № 843 от 05.12.2015, 50.09.2.208, Доверенность № 2-4975 от 08.11.2016	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	140 399,00	8 177,00	140 399,00
6	Земельный участок	50:09:0000000:301	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	91 077,00	-	91 077,00
7	Земельный участок	50:09:0000000:302	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	118 697,00	6 935,00	118 697,00

8	Земельный участок	50:09:0010114:79	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	346 044,00	20 148,00	346 044,00
9	Земельный участок	50:09:0010114:80	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	113 761,00	10 562,00	113 761,00
10	Земельный участок	50:09:0010114:89	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	73 106,00	7 239,00	73 106,00
11	Земельный участок	50:09:0010114:93	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	119 370,00	1 837,00	119 370,00
12	Земельный участок	50:09:0010114:94	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	28 339,00	3 517,00	28 339,00
13	Земельный участок	50:09:0010114:96	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	32 499,00	232,00	32 499,00
14	Земельный участок	50:09:0010206:17	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	43 501,00	-	43 501,00

15	Земельный участок	50:09:0010206:7	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	495 317,00	15 481,00	495 317,00
16	Земельный участок	50:09:0010207:26	Общая долевая собственность	50.00.2.1050, Доверенность № 2-4975 от 08.11.2016	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	162 604,00	11 390,00	162 604,00
17	Земельный участок	50:09:0010207:27	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	90 983,00	-	90 983,00
18	Земельный участок	50:09:0010207:31	Общая долевая собственность	50.00.2.1050, Доверенность № 2-4975 от 08.11.2016	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	56 841,00	2 949,00	56 841,00
19	Земельный участок	50:09:0010207:33	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	73 606,00	4 085,00	73 606,00
20	Земельный участок	50:09:0010207:35	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	22 787,00	-	22 787,00

21	Земельный участок	50:09:0010334:273	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.155, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	48 645,00	22 042,00	48 645,00
22	Земельный участок	50:09:0010334:275	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	41 809,00	-	41 809,00
23	Земельный участок	50:09:0010334:276	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	24 166,00	-	24 166,00

24	Земельный участок	50:09:0010334:837	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.155, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009, 50.00.2.499, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево № б/н от 15.05.2013, 50.00.2.498, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч № б/н от 15.05.2013, 50.00.2.480, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Омега-Радищево I-II" № б/н от 10.01.2013, 50.00.2.350, Постановление "Об утверждении правил	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	251 225,00	225 096,27	251 225,00

				охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" № 255 от 26.03.1984					
25	Земельный участок	50:09:0010520:43	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.230, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	367 086,00	77 585,00	367 086,00

				границах таких зон" № 160 от 24.02.2009					
26	Земельный участок	50:09:0010607:10	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	248 017,00	-	248 017,00
27	Земельный участок	50:09:0010607:9	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	22 443,00	-	22 443,00
28	Земельный участок	50:09:0010616:15	Общая долевая собственность	Заповедник "Долина р. Лутосня"	нет	Земельные участки входящие в состав заповедника не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным	77 359,00	0,00	77 359,00
29	Земельный участок	50:09:0010616:17	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	208 139,00	-	208 139,00

30	Земельный участок	50:09:0010616:18	Общая долевая собственность	50.00.2.381, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	520 391,00	15 330,00	520 391,00
31	Земельный участок	50:09:0010616:21	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	175 927,00	3 471,00	175 927,00
32	Земельный участок	50:09:0010616:25	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	76 642,00	-	76 642,00
33	Земельный участок	50:09:0010616:26	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.381, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	73 619,00	13 300,00	73 619,00
34	Земельный участок	50:09:0010616:27	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	45 944,00	-	45 944,00

35	Земельный участок	50:09:0010617:14	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.183, Доверенность № 843 от 05.12.2015	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	72 111,00	41 280,00	72 111,00
36	Земельный участок	50:09:0010617:17	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	93 142,00	-	93 142,00
37	Земельный участок	50:09:0010617:18	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	124 748,00	-	124 748,00
38	Земельный участок	50:09:0010617:27	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	51 236,00	-	51 236,00
39	Земельный участок	50:09:0010617:32	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.155, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	150 548,00	3 946,00	150 548,00

40	Земельный участок	50:09:0010617:33	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.155, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	31 128,00	9 403,00	31 128,00
41	Земельный участок	50:09:0020126:104	Общая долевая собственность	Заповедник "Долина р. Лутосня"	нет	Земельные участки входящие в состав заповедника не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным	184 077,00	0,00	184 077,00
42	Земельный участок	50:09:0020126:112	Общая долевая собственность	Заповедник "Долина р. Лутосня"	нет	Земельные участки входящие в состав заповедника не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным	128 885,00	0,00	128 885,00

43	Земельный участок	50:09:0020126:114	Общая долевая собственность	Заповедник "Долина р. Лутосня"	нет	Земельные участки входящие в состав заповедника не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным	51 392,00	0,00	51 392,00
44	Земельный участок	50:09:0020126:13	Общая долевая собственность	Заповедник "Долина р. Лутосня"	нет	Земельные участки входящие в состав заповедника не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным	560 956,00	0,00	560 956,00
45	Земельный участок	50:09:0020126:16	Общая долевая собственность	Заповедник "Долина р. Лутосня" 50.00.2.360, Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" № 255 от 26.03.1984	нет	Земельные участки входящие в состав заповедника не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным	1 238 469,00	7 466,00	1 238 469,00
46	Земельный участок	50:09:0020126:169	Общая долевая собственность	Заповедник "Долина р. Лутосня"	нет	Земельные участки входящие в состав заповедника не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не	43 481,00	0,00	43 481,00

						представляется возможным			
47	Земельный участок	50:09:0020126:170	Общая долевая собственность	Заповедник "Долина р. Лутосня"	нет	Земельные участки входящие в состав заповедника не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным	179 442,00	0,00	179 442,00
48	Земельный участок	50:09:0020126:99	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	96 895,00	17 036,00	96 895,00
49	Земельный участок	50:09:0020127:19	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.183, Доверенность № 843 от 05.12.2015	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	78 950,00	21 529,00	78 950,00

50	Земельный участок	50:09:0020127:23	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	206 195,00	11 754,00	206 195,00
51	Земельный участок	50:09:0020127:24	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	25 703,00	-	25 703,00
52	Земельный участок	50:09:0020127:32	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	254 061,00	19 914,00	254 061,00
53	Земельный участок	50:09:0020127:33	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	116 888,00	-	116 888,00
54	Земельный участок	50:09:0030116:85	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.93, Доверенность № 2-1039 от 25.05.2015	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	28 350,00	388,00	28 350,00
55	Земельный участок	50:09:0030237:24	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.135, Доверенность № 2-1039	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	36 690,00	5 583,00	36 690,00

				от 25.05.2015					
56	Земельный участок	50:09:0030237:25	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.12, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	58 372,00	4 819,00	58 372,00
57	Земельный участок	50:09:0030237:26	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	81 518,00	-	81 518,00
58	Земельный участок	50:09:0030237:27	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.499, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево № б/н от 15.05.2013	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	151 353,00	872,00	151 353,00
59	Земельный участок	50:09:0030237:49	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	76 669,00	-	76 669,00

60	Земельный участок	50:09:0030237:53	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.12, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	267 230,00	55 769,00	267 230,00
61	Земельный участок	50:09:0030237:54	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.135, Доверенность № 2-1039 от 25.05.2015	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	202 765,00	11 615,00	202 765,00
62	Земельный участок	50:09:0030237:55	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.499, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево № б/н от 15.05.2013	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	78 624,00	13 567,00	78 624,00

63	Земельный участок	50:09:0030237:56	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.66, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	55 727,00	1 550,00	55 727,00
64	Земельный участок	50:09:0010607:16	Общая долевая собственность	Не зарегистрированы	нет	нет	24 012,00	-	24 012,00
65	Земельный участок	50:09:0010403:30	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1161, Пояснительная записка к проекту организации ЗСО водозаборных скважин и водопроводных сооружений № б/н от 01.01.2016	нет	Использование части з/у находящейся в зоне санитарной охраны источников хозяйственно - питьевого водоснабжения не возможно	34 226,00	32 868,00	1 358,00
66	Земельный участок	50:09:0010403:23	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.1161, Пояснительная записка к проекту организации ЗСО водозаборных скважин и водопроводных сооружений № б/н от 01.01.2016	нет	Использование части з/у находящейся в зоне санитарной охраны источников хозяйственно - питьевого водоснабжения не возможно	295 766,00	187 381,00	108 385,00

67	Земельный участок	50:09:0010114:524	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Технический паспорт № 110-0048 от 10.10.2005	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	35 734,00	3 694,00	35 734,00
68	Земельный участок	50:09:0010114:525	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Технический паспорт № 110-0048 от 10.10.2005	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	164 300,00	533,00	164 300,00
69	Земельный участок	50:09:0010114:526	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.42, Технический паспорт № 110-0048 от 10.10.2005	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости	55 000,00	1 058,00	55 000,00
70	Земельный участок	50:09:0010334:243	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.349, Постановление "Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" № 255 от 26.03.1984	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	452 133,00	164 173,00	452 133,00

71	Земельный участок	50:09:0060309:502	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	102 629,00	7 744,00	102 629,00
72	Земельный участок	50:09:0060434:45	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.219, Санитарно-эпидемеологическое заключение №50.16.04.000.Т.000113.12.17 от 14.12.2017	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, часть земельного участка находящейся в зоне санитарной охраны использовать по прямому назначению не возможно (площадь участка в санитарной зоне 4760 км.в.)	290 000,00	558 804,00	285 240,00
73	Земельный участок	50:09:0060736:35	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.221, Выписка из разделительного/вступительного баланса № СЭС/33/817 от 05.04.2018	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	72 922,00	39 967,00	72 922,00

74	Земельный участок	50:09:0000000:191360	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.480, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 220 кВ "Омега-Радищево I-II" № б/н от 10.01.2013, Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.498, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч № б/н от 15.05.2013	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограниченно	429 881,00	132 857,57	429 881,00

Выводы:

- Земельные участки имеющие ограничение (обременение) - «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации» - изъятие по рыночной стоимости (ЗК РФ Статья 56.8. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд) – данные ограничения не влияют на справедливую стоимость объекта оценки.
- Земельные участки имеющие ограничение (обременение) – «Охранные зоны объектов электросетевого и газового хозяйства» - данное ограничение (обременение) не влияет на использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для

сельскохозяйственного производства, т.к. данное ограничение подразумевает строительство капитальных сооружение, высотные работы, иные работы связанные с выемкой грунта, иные действия которые могут нарушать безопасную работу электросетевого и газового хозяйства.

- Земельные участки имеющие ограничение (обременение) – «Охранная зона ЗСО водозаборных скважин и водопроводных сооружений», данное ограничение существенно влияет на использование земельных участков, использовать часть з/у находящейся в зоне санитарной охраны источников хозяйственно - питьевого водоснабжения не возможно. Оценщик вводит допущение о расчете стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0010403:30 площадью 34 226,00 кв.м. и 50:09:0010403:23 площадью 295 766,00 кв.м. по меньшей площади (площадь за исключением охранной зоны). Площади з/у участвующие в расчетах - 50:09:0010403:30 – 1 358 кв.м. и 50:09:0010403:23 – 190 691 кв.м.

- Земельные участки имеющие обременение – «Доверительное управление». Целью настоящей оценки является определение недвижимого имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1). Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав. Согласно Выпискам из ЕГРН, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (N 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои правомочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных правомочий происходит в его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества. Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное

управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось. Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда, то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением. Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

Вывод: Объекты оценки находятся на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда, имеет ограничение (обременение) – доверительное управление. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

6.4 Анализ открытых источников информации, основные выводы

Оценщик провел анализ открытых источник информации по результатам которого установлено:

Земельные участки входящие в перечень объектов оценки с кадастровыми номерами:

- 50:09:0010616:15 общей площадью 77 359,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
- 50:09:0020126:104 общей площадью 184 077,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
- 50:09:0020126:112 общей площадью 128 885,00 кв.м., расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
- 50:09:0020126:114 общей площадью 51 392,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
- 50:09:0020126:13 общей площадью 560 956,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126
- 50:09:0020126:16 общей площадью 1 238 469,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО"Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126
- 50:09:0020126:169 общей площадью 43 481,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
- 50:09:0020126:170 общей площадью 179 442,00 кв.м., расположенный по адресу обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное".

Входят в состав Особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня».

Источник информации: https://pkk5.rosreestr.ru, http://oopt.aari.ru

6.4.1 Данные кадастровой карты - Зоны с особыми условиями использования территории

Источник информации: https://pkk5.rosreestr.ru

6.4.2 Установочные сведения ООПТ

Текущий статус ООПТ: Перспективный

Значение ООПТ: Региональное

Местоположение ООПТ в структуре административно-территориального деления:

- Центральный федеральный округ «Московская область» Дмитровский район
- Центральный федеральный округ «Московская область» Солнечногорский район

Обоснование создания ООПТ и ее значимость:

- Место обитания хариуса европейского.

Нормативная правовая основа функционирования ООПТ:

Название документа	Дата	Номер
Постановление правительства Московской области от 11.02.2009 №106/5 Об утверждении Схемы развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области	11.02.2009	106/5
Постановление правительства Московской области от 27.06.2017 №535/22 Об утверждении изменений в Схему развития и размещения особо охраняемых природных территорий в Московской области	27.06.2017	535/22

Природные особенности ООПТ:

Особо охраняемая природная территория областного значения особо охраняемый водный объект «Долина р. Лутосня» (далее особо охраняемый водный объект) предложена к организации с целью обеспечения сохранности природных водных экосистем, имеющих особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и рекреационное значение для Московской области.

Долина реки Лутосни, относящейся к бассейну реки Волги, закладывается в районе южных склонов Московской возвышенности и, протекая на север, прорезает центральную часть Клинско-Дмитровской гряды. Территория особо охраняемого водного объекта включает долину реки Лутосни в ее верхнем и среднем течении, а также долины ее притоков – рек Субыч, Кимерши, Афанасовки – и прилегающие грядово-холмистые и волнистые участки возвышенных моренных равнин. Кровля дочетвертичного фундамента местности представлена преимущественно меловыми отложениями – песками, песчаниками, алевритами, глинами. Абсолютные высоты территории изменяются от до 141 м над у.м. до 282 м над у.м.

Занимающие возвышенное положение поверхности холмистых моренных равнин сложены суглинистой московской мореной, перекрытой слоем покровных суглинков. Плосковершинные холмы достигают здесь высот 10-15 м.

Долина Лутосни имеет, как правило, трапецеидальный ассиметричный профиль, реже – неясновыраженный. Местами выражены поверхности первой и второй надпойменных террас (на высотах 5-9 и 12-17 м над рекой, соответственно), сложенные древнеаллювиальными супесчаными, песчаными и суглинистыми отложениями. Пойма реки имеет ширину до 200-500 м (местами – до 1 км). Высота поймы – 1-2,5 м над руслом, встречаются старичные понижения и прирусловые валы. Поверхности поймы сложены аллювиальными песками и суглинками.
В долине Лутосни образованы комплексы антропогенных форм рельефа, связанных с добычей полезных ископаемых (торфа, перегноя), – серии обводненных карьеров, ямы, копани, плоские площадки с изъятым почвенно-растительным покровом, мелиоративные каналы. В долине Кимерши в ее нижнем течении также образована серия обводненных торфяных карьеров, гидрологически связанных с руслом реки.

Долины притоков Лутосни – Кимерши, Субыча, Афанасовки – имеют ширину около 300-500 м и высоту склонов около 15-25 м. К долинам примыкает значительное количество отрогов по типу эрозионных рытвин, ложбин, оврагов и балок.

Русло реки Лутосни – извилистое и меандрирующее. Ширина русла реки – 3-6 м (в верховьях – 1-1,5 м). Глубина – 0,5-1 м. Дно – суглинистое, песчаное, илисто-песчаное. Скорость течения – 0,1-0,2 м/с.

Почвенный покров моренных равнин территории особо охраняемого водного объекта представлен дерново-подзолистыми почвами на возвышениях и дерново-подзолистыми глеевыми почвами по понижениям с замедленным дренажем. На участках террас, сложенных легкими супесчаными и песчаными отложениями, образовались дерново-подзолы и дерново-подзолы глеевые. На пойме встречаются аллювиальные светлогумусовые, аллювиальные перегнойно-глеевые, аллювиальные гумусово-глеевые и аллювиальные торфяно-глеевые почвы. На распахивавшихся пойменных равнинах – агросветлогумусовые аллювиальные почвы. По днищам эрозионных форм образовались перегнойно-глеевые и гумусово-глеевые почвы. На болотах – торфяные эутрофные.

На территории проектируемого особо охраняемого водного объекта представлены еловые субнеморальные, хвойно-широколиственные леса и их производные елово-мелколиственные и березово-осиновые с дубом, кленом, липой и вязом кислично-папоротниково-широкотравные на привершинных поверхностях и склонах междуречных равнин, пойменные ольхово-еловые папоротниково-влажнотравные и сероольховые с черемухой, ивами и хмелем крапивно-таволговые; низинные болота разного типа; низинные, суходольные и пойменные луга. Низинные болота долины реки Лутосни занимают незначительную площадь, часто они встречаются в западинах среди залежных лугов или в старичных понижениях среди пойменных лугов. По всей территории встречаются также пойменные ивняки, залежные луга. Местами имеются зарастающие торфяные карьеры, заболоченные мелколесья, вырубки и лесокультуры ели и сосны.

Животный мир особо охраняемой природной территории отличается хорошей сохранностью и репрезентативностью для природных сообществ Клинско-Дмитровской гряды. Здесь зафиксировано обитание 107 видов позвоночных животных, относящихся к 25 отрядам пяти классов, в том числе 10 видов рыб, четыре вида амфибий, один вид рептилий, 72 вида птиц и 20 видов млекопитающих.

Основу фаунистического комплекса наземных позвоночных животных составляют виды, характерные для хвойных и смешанных лесов Нечерноземного центра России. Доминируют виды, экологически связанные с древесно-кустарниковой растительностью.

В границах планируемого особо охраняемого водного объекта выделяются четыре основных ассоциации фауны (зооформации): водно-болотных местообитаний; хвойных лесов; лиственных лесов; лугово-опушечных местообитаний.

Предлагаемый к организации особо охраняемый водный объект включает природные водные экосистемы, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и рекреационное значение для Московской области: долины реки Лутосни и ее притоков – малых рек Субыч, Кимерша, Афанасовка. На предлагаемой к включению в особо охраняемый водный объект территории располагаются ценные в природоохранном отношении экосистемы: елово-широколиственные лещиновые кислично-широкотравно-папоротниковые леса и их производные березово-осиновые с подростом ели и широколиственных пород; еловые субнеморальные леса лещиновые кислично-широкотравно-папоротниковые и их производные осиново-березовые с подростом ели; пойменные ольхово-еловые

папоротниково-влажнотравные; сероольховые с черемухой, ивами и хмелем и ивовые крапивно-таволговые и двукисточниковые; низинные осоковые, хвощевые, влажнотравно-таволговые и камышовые болота; низинные, суходольные и пойменные, в том числе старичные луга. Зафиксировано обитание двух видов животных (европейский хариус и обыкновенный подкаменщик), занесенных в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Московской области, произрастание и обитание пяти видов растений (подлесник европейский, шалфей клейкий, цинна широколистная, многорядник Брауна, некера перистая), двух видов грибов (гериций, или ежевик коралловидный, гиропор синеющий), двух таксонов лишайников (гипогимния трубчатая, лишайник рода уснея) и 12 видов животных (слизень черно-синий, медведица-госпожа, зефир березовый, орденская лента малая красная, европейская ручьевая минога, большой улит, обыкновенный осоед, черный коршун, луговой лунь, полевой лунь, белоспинный дятел, кедровка), занесенных в Красную книгу Московской области, а также семи редких и уязвимых видов растений (пальчатокоренник мясо-красный, любка двулистная, дремлик широколистный, волчеягодник обыкновенный, купальница европейская, колокольчик широколистный, земляника мускусная) и шести видов животных (голавль, фифи, пустельга, северная бормотушка, лесной нетопырь, ночница Брандта), не внесенных в Красную книгу Московской области, но нуждающихся на территории области в постоянном контроле и наблюдении.

Источники информации об ООПТ:

МАТЕРИАЛЫ комплексного экологического обследования участков территории, обосновывающие придание этой территории правового статуса особо охраняемой природной территории областного значения особо охраняемого водного объекта «Долина р. Лутосня» ВА Русанов *Природоохранный фонд "Верховье"* (2016) : 69

МАТЕРИАЛЫ по оценке воздействия намечаемой деятельности по организации особо охраняемого водного объекта областного значения «Долина р. Лутосня» на окружающую среду (предварительный вариант) ВА Русанов *Природоохранный фонд «Верховье»* (2016) : 40

Государственные органы и юридические лица, ответственные за обеспечение охраны и функционирование ООПТ:

Министерство экологии и природопользования Московской области

Источник информации: http://oopt.aari.ru

Полные материалы по ООПТ «Долина реки Лутосня» представлены в приложении к данному отчету.

На основании вышеизложенного: Земельные участки входящие в состав заповедника не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным, существует только необходимость ухода за ними.

Таким образом, фактически земельные участки имеют величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе. Совершение сделки по отрицательной стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст.170 ГК РФ): применительно к данному случаю, такая сделка, если она будет совершена, вероятнее всего будет прикрывать другую сделку – например, оказание услуг по ликвидации юридического лица. Таким образом, указание нулевого результата определения стоимости – как наиболее вероятной цены сделки – не соответствует законодательству РФ.

В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости оцениваемого объекта в размере 1000,00 руб. за позицию, ввиду типичности округления величины стоимости.

6.4.3 Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0010403:30 и 50:09:0010403:23

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0010403:30 площадью 34 226,00 кв.м. и 50:09:0010403:23 площадью 295 766,00 кв.м.в соответствии с данными портала rosreestr.ru: Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, по данным Правил землепользования и застройки территории сельского поселения Смирновское Солнечногорского муниципального района Московской области, а именно Карты градостроительного зонирования с устанавливаемыми территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию оцениваемые земельные участки расположены в зоне:

СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 установлена для закрепления территорий сельскохозяйственных угодий, поскольку данный вид назначения земель в составе земель сельскохозяйственного назначения имеет приоритет в использовании и подлежит особой охране.
Применительно к земельным участкам исключенным из перечня особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается (постановление Правительства Московской области от 15.02.2017 №104/5 "Перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается") действует градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства СХ-3."

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.
Назначение территории:

- – пашни,
- – сенокосы,
- – пастбища,
- – залежи,
- – земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент на сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливается.

СХ-3 Зона сельскохозяйственного производства.

Зона сельскохозяйственного производства СХ-3 установлена для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.

Применительно к земельным участкам, включенным в перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается (постановление Правительства Московской области от 15.02.2017 №104/5 «Перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается»), в соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительный регламент не устанавливается.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

На дату оценки вид использования оцениваемого участка является соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ). В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик ведет расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом данной информации, земельные участки Для сельскохозяйственного производства.

6.5 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	50:09:0000000:191296	138 006,00	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	нет	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское
2	50:09:0000000:187093	116 260,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
3	50:09:0000000:251	990 524,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
4	50:09:0000000:297	31 204,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский раойн
5	50:09:0000000:300	140 399,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
6	50:09:0000000:301	91 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27

7	50:09:0000000:302	118 697,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
8	50:09:0010114:79	346 044,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
9	50:09:0010114:80	113 761,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
10	50:09:0010114:89	73 106,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
11	50:09:0010114:93	119 370,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
12	50:09:0010114:94	28 339,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
13	50:09:0010114:96	32 499,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
14	50:09:0010206:17	43 501,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская обл, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
15	50:09:0010206:7	495 317,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

16	50:09:0010207:26	162 604,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
17	50:09:0010207:27	90 983,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
18	50:09:0010207:31	56 841,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
19	50:09:0010207:33	73 606,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
20	50:09:0010207:35	22 787,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
21	50:09:0010334:273	48 645,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский раойн
22	50:09:0010334:275	41 809,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
23	50:09:0010334:276	24 166,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27

24	50:09:0010334:837	251 225,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
25	50:09:0010520:43	367 086,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
26	50:09:0010607:10	248 017,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
27	50:09:0010607:9	22 443,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
28	50:09:0010616:15	77 359,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
29	50:09:0010616:17	208 139,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
30	50:09:0010616:18	520 391,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
31	50:09:0010616:21	175 927,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27

32	50:09:0010616:25	76 642,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
33	50:09:0010616:26	73 619,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
34	50:09:0010616:27	45 944,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
35	50:09:0010617:14	72 111,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
36	50:09:0010617:17	93 142,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
37	50:09:0010617:18	124 748,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
38	50:09:0010617:27	51 236,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская обл, р-н Солнечногорский, тер ЗАО "Солнечное"
39	50:09:0010617:32	150 548,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
40	50:09:0010617:33	31 128,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27

41	50:09:0020126:104	184 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
42	50:09:0020126:112	128 885,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Солнечное"
43	50:09:0020126:114	51 392,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
44	50:09:0020126:13	560 956,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное", земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:09:0020126
45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО"Солнечное", земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 50:09:0020126
46	50:09:0020126:169	43 481,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
47	50:09:0020126:170	179 442,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
48	50:09:0020126:99	96 895,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
49	50:09:0020127:19	78 950,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

50	50:09:0020127:23	206 195,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
51	50:09:0020127:24	25 703,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
52	50:09:0020127:32	254 061,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
53	50:09:0020127:33	116 888,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:09:002 01 27
54	50:09:0030116:85	28 350,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район
55	50:09:0030237:24	36 690,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район
56	50:09:0030237:25	58 372,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район
57	50:09:0030237:26	81 518,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский раойн
58	50:09:0030237:27	151 353,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район

59	50:09:0030237:49	76 669,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район
60	50:09:0030237:53	267 230,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
61	50:09:0030237:54	202 765,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
62	50:09:0030237:55	78 624,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
63	50:09:0030237:56	55 727,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
64	50:09:0010607:16	24 012,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, с/п Смирновское, вблизи д. Муравьево
65	50:09:0010403:30	34 226,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, р-н Солнечногорский, -

66	50:09:0010403:23	295 766,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
67	50:09:0010114:524	35 734,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, р-н Солнечногорский
68	50:09:0010114:525	164 300,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, р-н Солнечногорский
69	50:09:0010114:526	55 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, р-н Солнечногорский
70	50:09:0010334:243	452 133,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"
71	50:09:0060309:502	102 629,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Дурыкино
72	50:09:0060434:45	290 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Болкашино

73	50:09:0060736:35	72 922,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Перепечино, земельный участок расположен в юго-восточной части кадастрового квартала 50:09:0060736
74	50:09:0000000:191360	429 881,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Смирновское

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

6.6 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование
1	Земельный участок	50:09:0000000:191296	139 319 817,12	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Не используется, частично залесен
2	Земельный участок	50:09:0000000:187093	777 779,40	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
3	Земельный участок	50:09:0000000:251	5 705 418,24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
4	Земельный участок	50:09:0000000:297	208 754,76	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
5	Земельный участок	50:09:0000000:300	939 269,31	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
6	Земельный участок	50:09:0000000:301	609 305,13	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
7	Земельный участок	50:09:0000000:302	794 082,93	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
8	Земельный участок	50:09:0010114:79	1 993 213,44	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен

9	Земельный участок	50:09:0010114:80	655 263,36	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
10	Земельный участок	50:09:0010114:89	421 090,56	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
11	Земельный участок	50:09:0010114:93	687 571,20	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
12	Земельный участок	50:09:0010114:94	163 232,64	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
13	Земельный участок	50:09:0010114:96	187 194,24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
14	Земельный участок	50:09:0010206:17	224 465,16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
15	Земельный участок	50:09:0010206:7	861 851,58	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
16	Земельный участок	50:09:0010207:26	538 219,24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
17	Земельный участок	50:09:0010207:27	524 062,08	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
18	Земельный участок	50:09:0010207:31	364 350,81	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
19	Земельный участок	50:09:0010207:33	260 565,24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен

20	Земельный участок	50:09:0010207:35	95 021,79	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
21	Земельный участок	50:09:0010334:273	280 195,20	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
22	Земельный участок	50:09:0010334:275	240 819,84	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
23	Земельный участок	50:09:0010334:276	139 196,16	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
24	Земельный участок	50:09:0010334:837	1 680 695,25	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
25	Земельный участок	50:09:0010520:43	1 762 012,80	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
26	Земельный участок	50:09:0010607:10	342 263,46	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
27	Земельный участок	50:09:0010607:9	129 271,68	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
28	Земельный участок	50:09:0010616:15	337 285,24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
29	Земельный участок	50:09:0010616:17	840 881,56	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
30	Земельный участок	50:09:0010616:18	2 050 340,54	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен

31	Земельный участок	50:09:0010616:21	242 779,26	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
32	Земельный участок	50:09:0010616:25	441 457,92	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
33	Земельный участок	50:09:0010616:26	424 045,44	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
34	Земельный участок	50:09:0010616:27	92 806,88	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
35	Земельный участок	50:09:0010617:14	337 479,48	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
36	Земельный участок	50:09:0010617:17	536 497,92	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
37	Земельный участок	50:09:0010617:18	718 548,48	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
38	Земельный участок	50:09:0010617:27	211 604,68	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
39	Земельный участок	50:09:0010617:32	621 763,24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
40	Земельный участок	50:09:0010617:33	128 558,64	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
41	Земельный участок	50:09:0020126:104	1 113 665,85	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен

42	Земельный участок	50:09:0020126:112	708 867,50	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
43	Земельный участок	50:09:0020126:114	282 656,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
44	Земельный участок	50:09:0020126:13	4 010 835,40	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
45	Земельный участок	50:09:0020126:16	5 597 879,88	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
46	Земельный участок	50:09:0020126:169	239 145,50	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
47	Земельный участок	50:09:0020126:170	986 931,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
48	Земельный участок	50:09:0020126:99	613 345,35	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
49	Земельный участок	50:09:0020127:19	528 175,50	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
50	Земельный участок	50:09:0020127:23	284 549,10	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
51	Земельный участок	50:09:0020127:24	139 053,23	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
52	Земельный участок	50:09:0020127:32	350 604,18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен

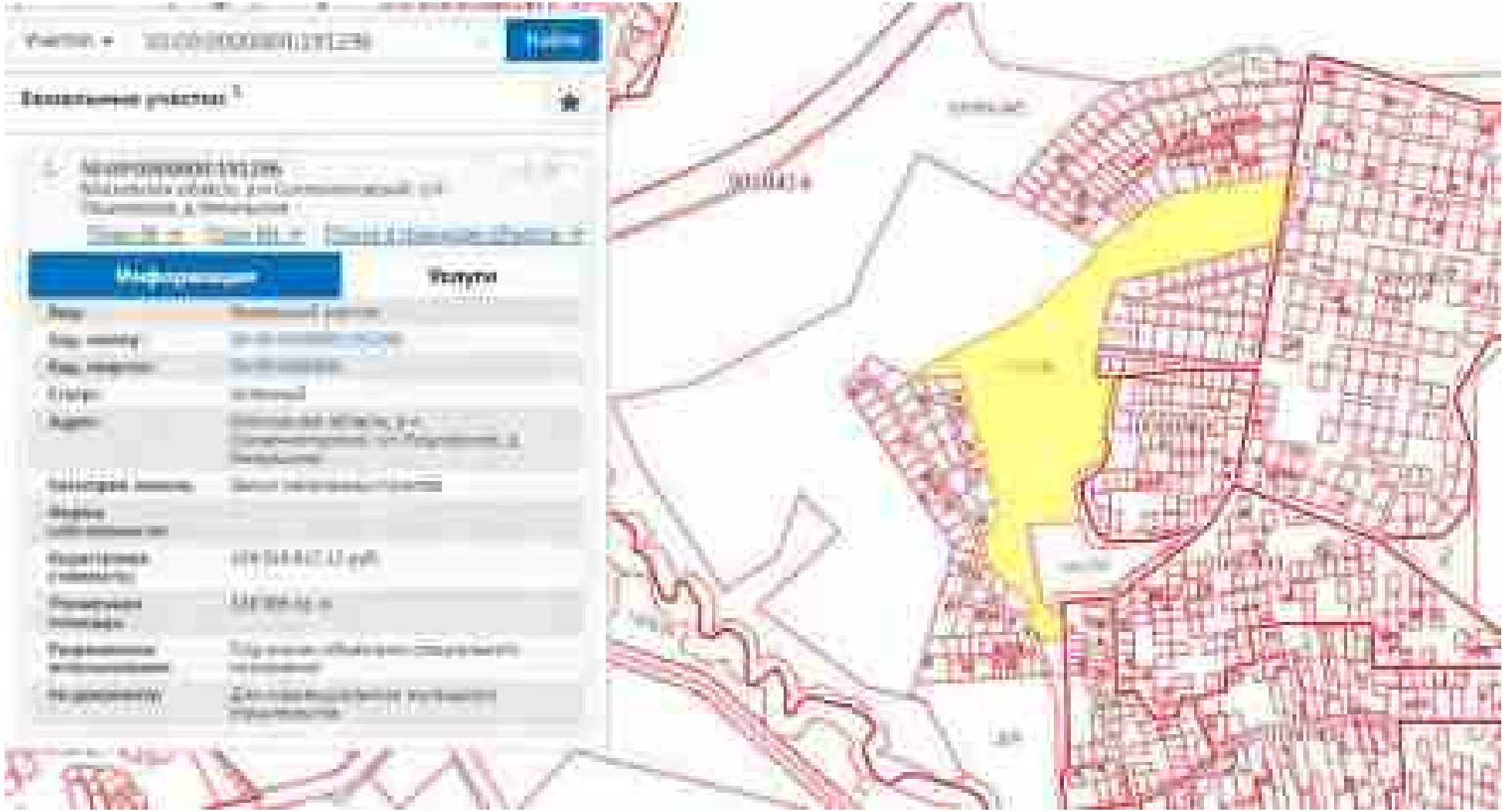
53	Земельный участок	50:09:0020127:33	161 305,44	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
54	Земельный участок	50:09:0030116:85	163 296,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
55	Земельный участок	50:09:0030237:24	211 334,40	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
56	Земельный участок	50:09:0030237:25	390 508,68	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
57	Земельный участок	50:09:0030237:26	545 355,42	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
58	Земельный участок	50:09:0030237:27	1 012 551,57	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
59	Земельный участок	50:09:0030237:49	512 915,61	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
60	Земельный участок	50:09:0030237:53	1 787 768,70	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
61	Земельный участок	50:09:0030237:54	1 356 497,85	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
62	Земельный участок	50:09:0030237:55	525 994,56	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
63	Земельный участок	50:09:0030237:56	372 813,63	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен

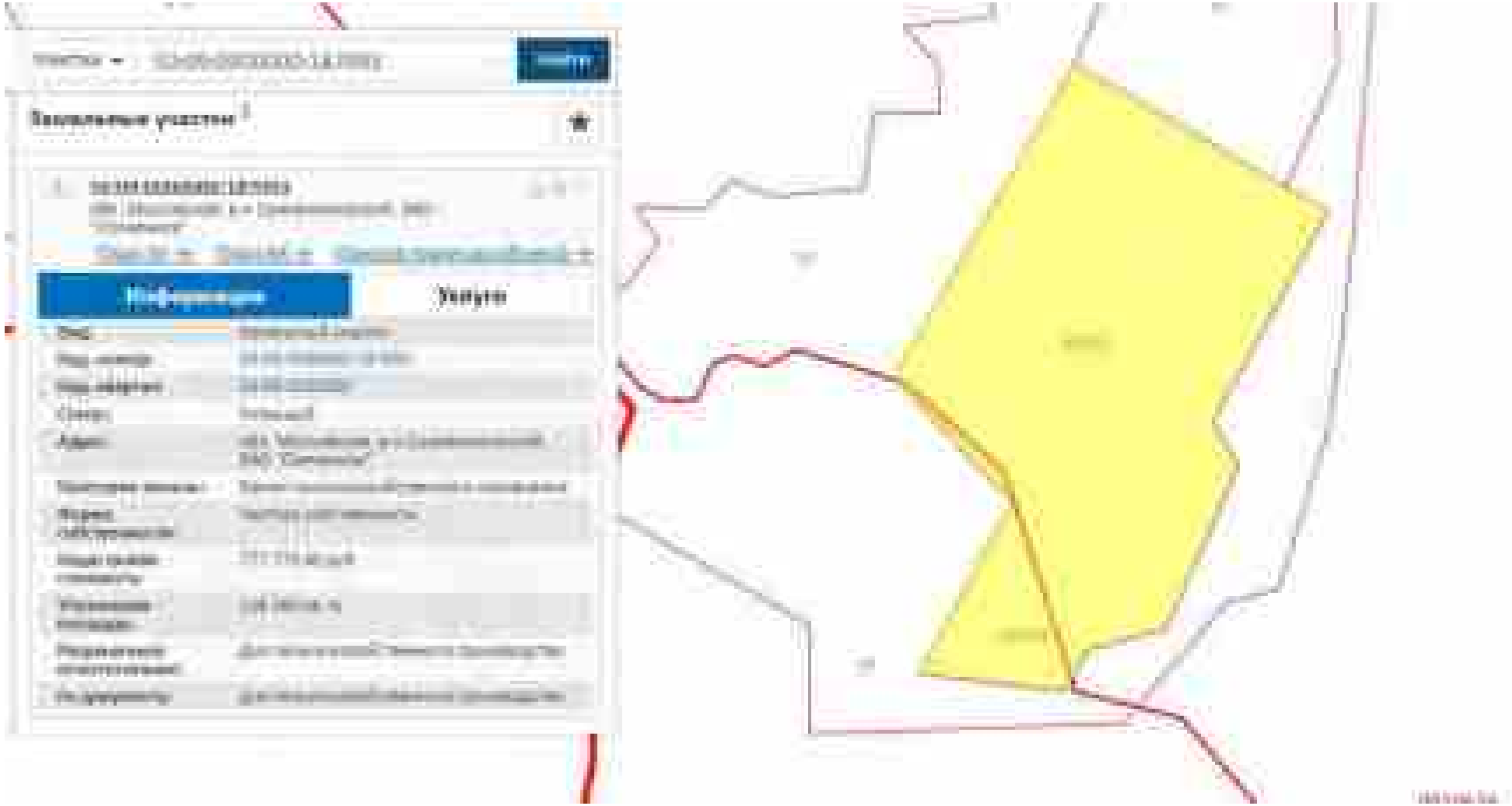
64	Земельный участок	50:09:0010607:16	48 504,24	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
65	Земельный участок	50:09:0010403:30	197 141,76	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
66	Земельный участок	50:09:0010403:23	1 384 184,88	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
67	Земельный участок	50:09:0010114:524	205 827,84	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
68	Земельный участок	50:09:0010114:525	946 368,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
69	Земельный участок	50:09:0010114:526	316 800,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
70	Земельный участок	50:09:0010334:243	3 232 750,95	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен

71	Земельный участок	50:09:0060309:502	686 588,01	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
72	Земельный участок	50:09:0060434:45	1 670 400,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
73	Земельный участок	50:09:0060736:35	487 848,18	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
74	Земельный участок	50:09:0000000:191360	2 617 975,29	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
		Итого:	**200 579 471,40**			

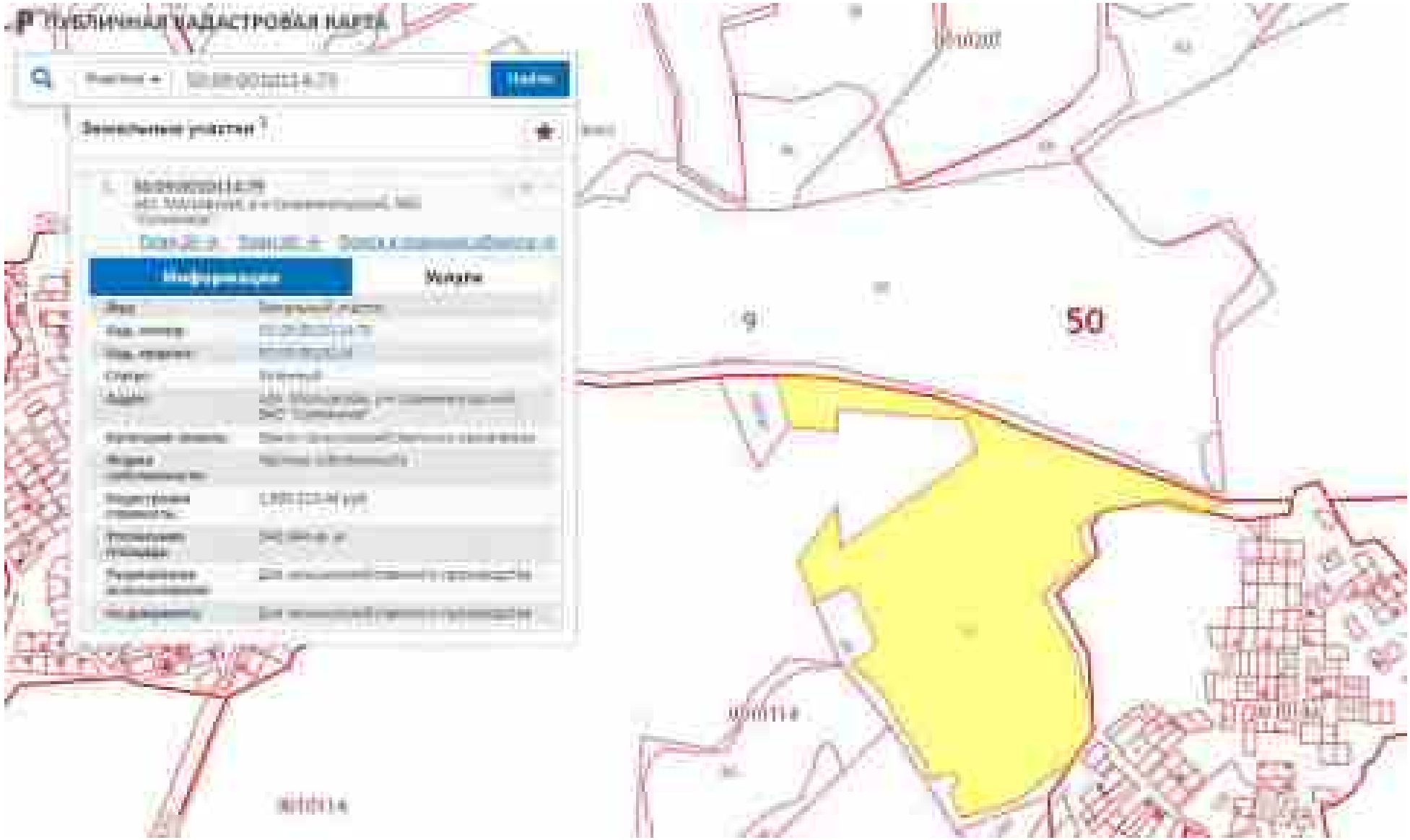
Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: http://pkk5.rosreestr.ru/

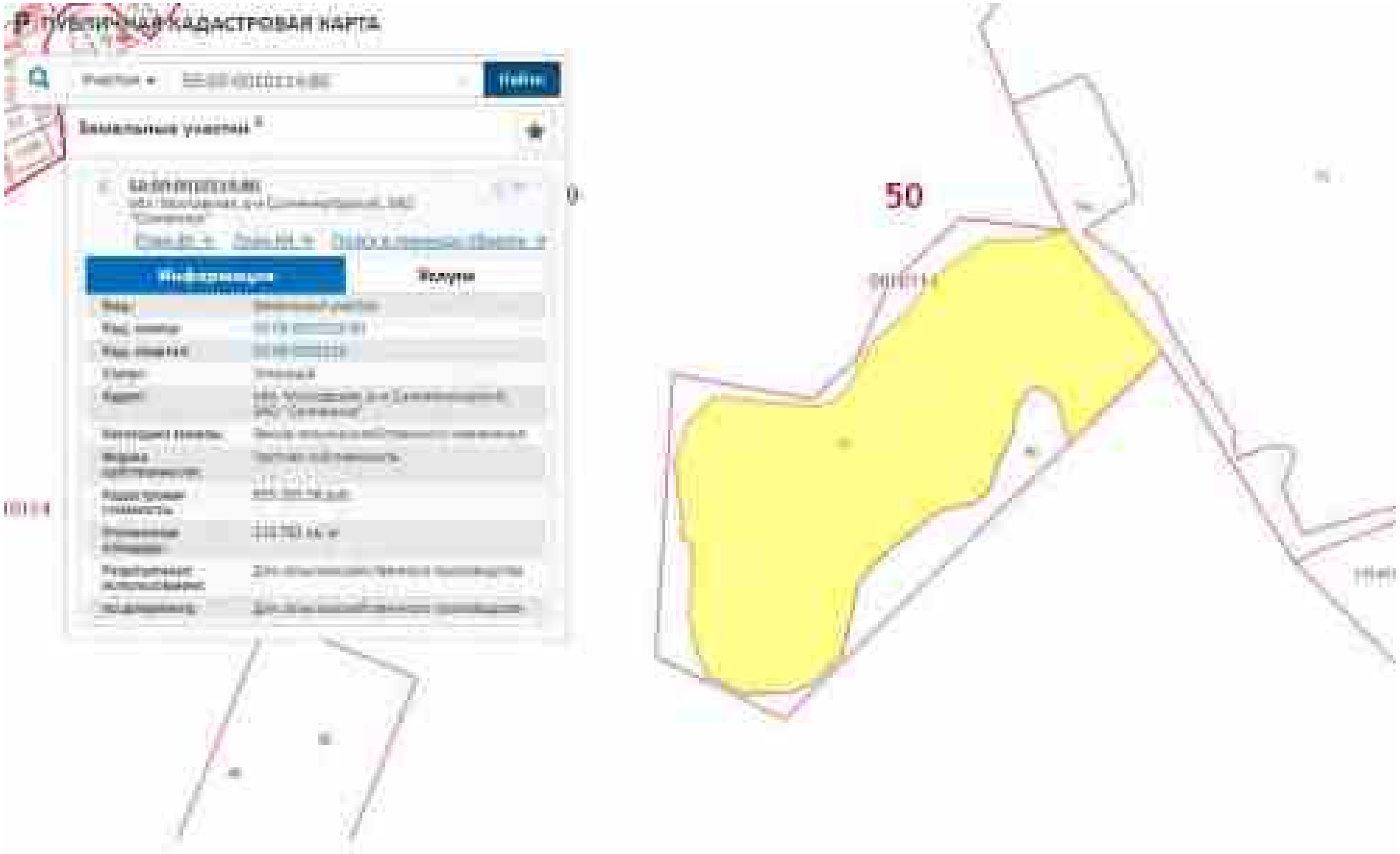
6.6.1 Земельные участки на кадастровой карте

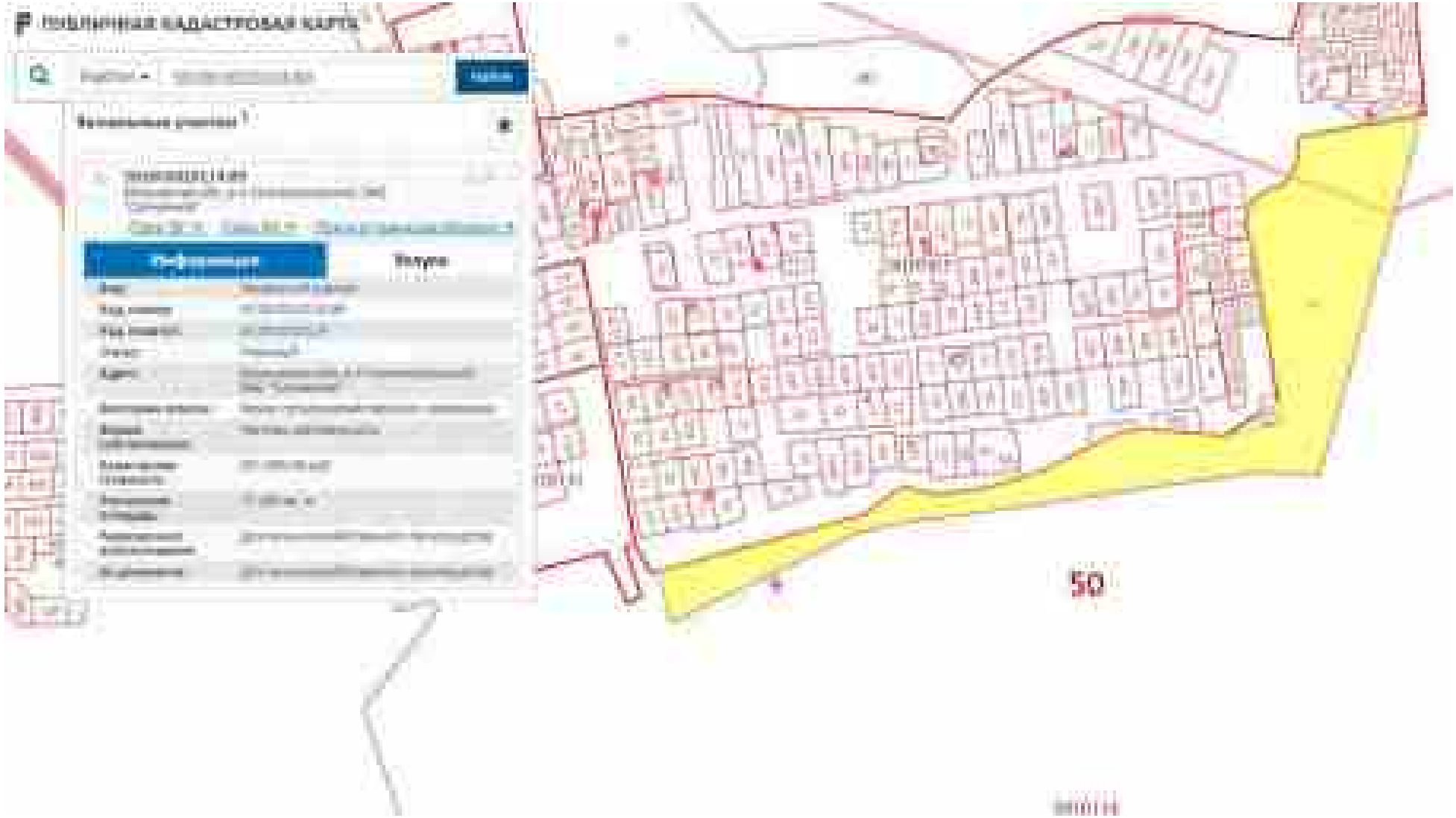





50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Найти
Информация
Услуги
9
50

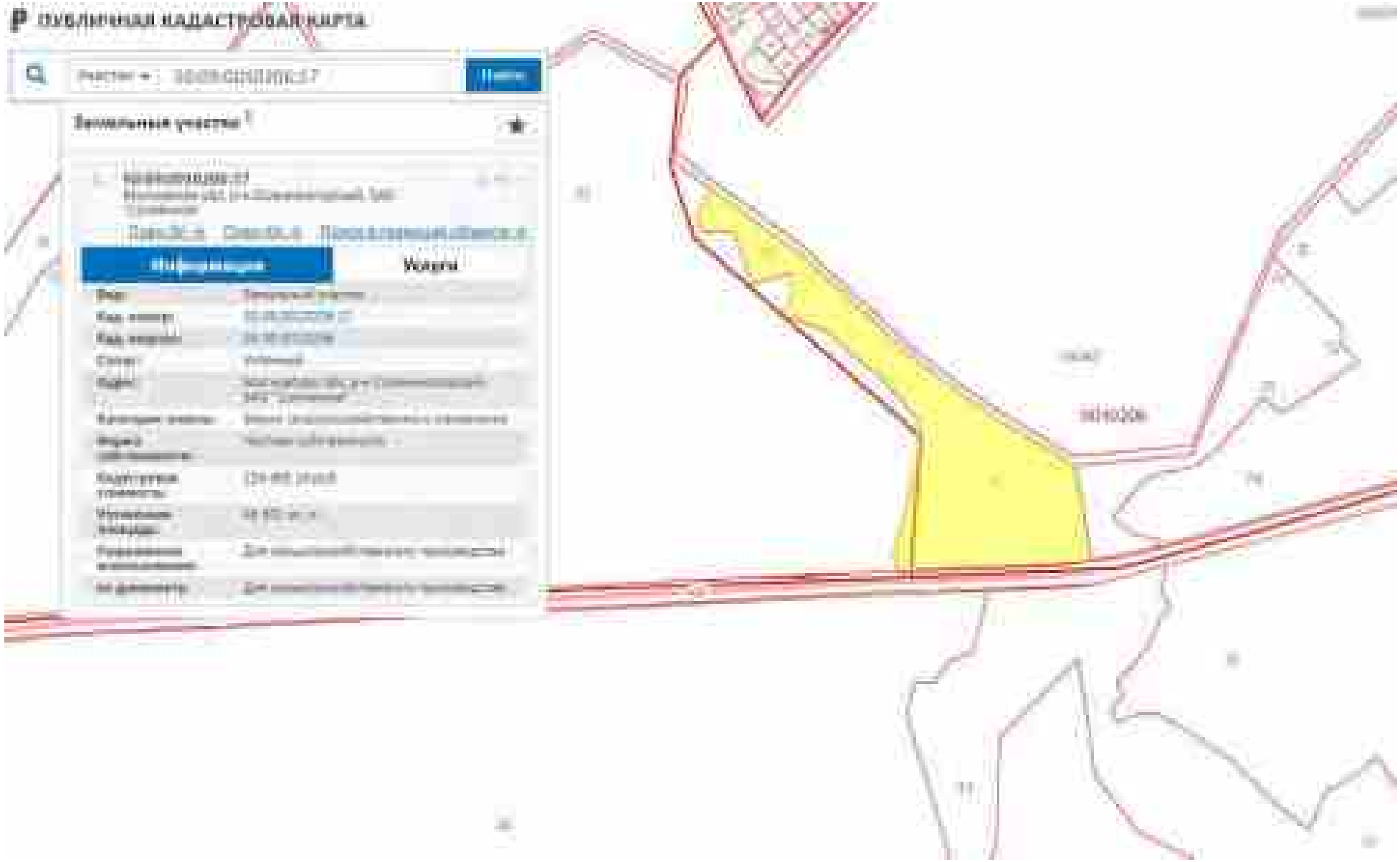

КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Найти
Информация
Услуги
50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Информация
Услуги

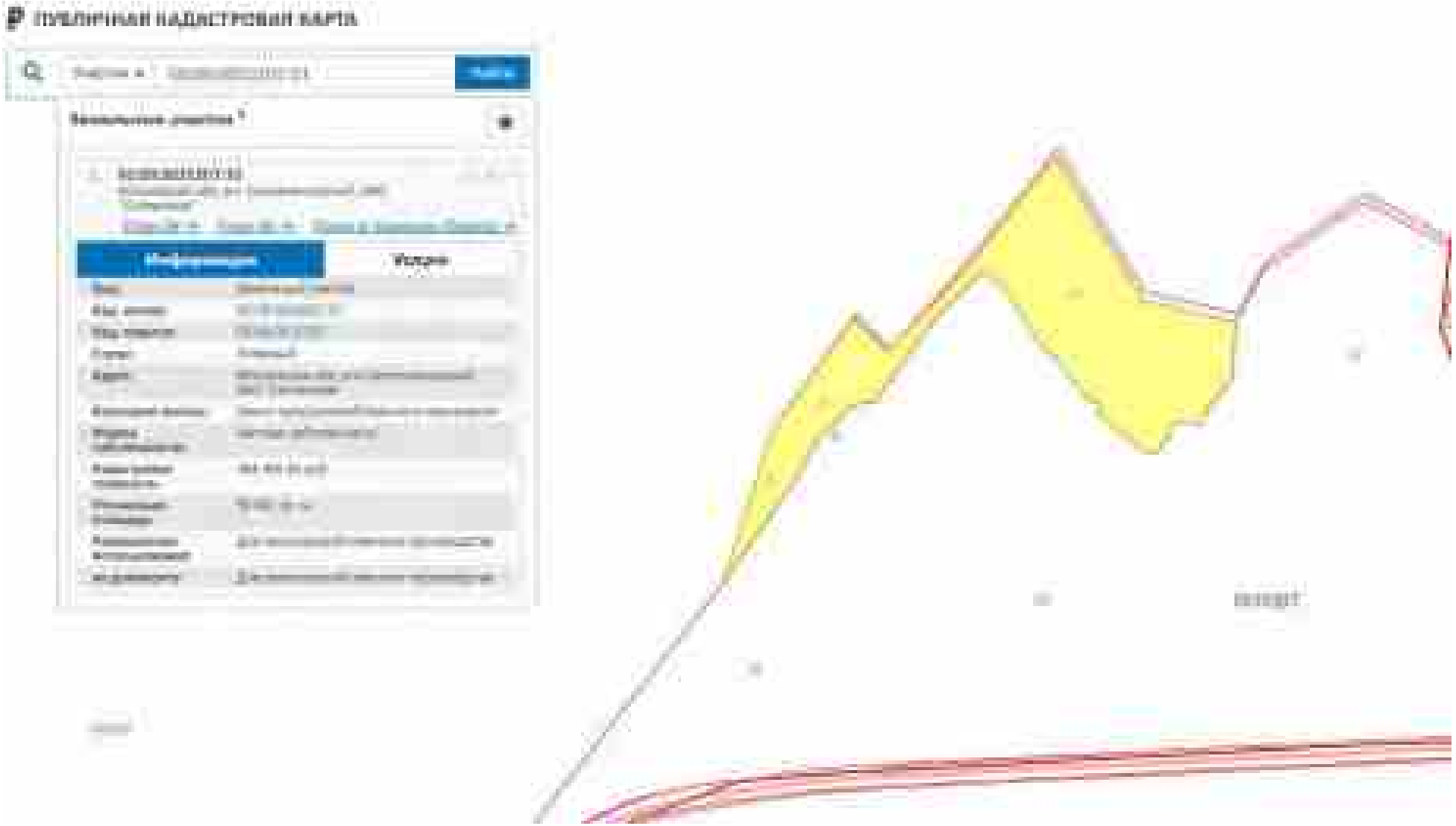

Информация
Услуги


50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Земельные участки
Информация
Услуги


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

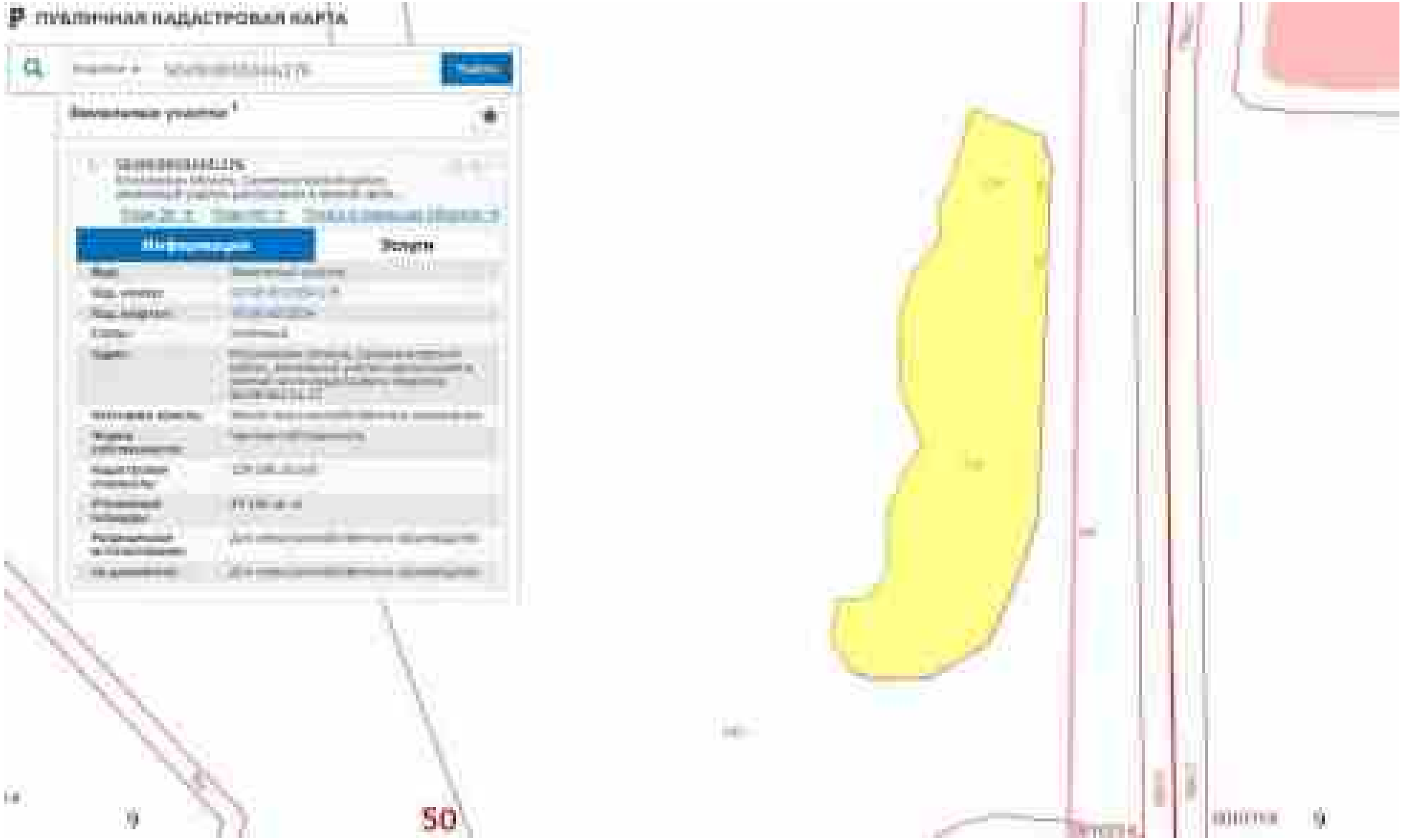

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

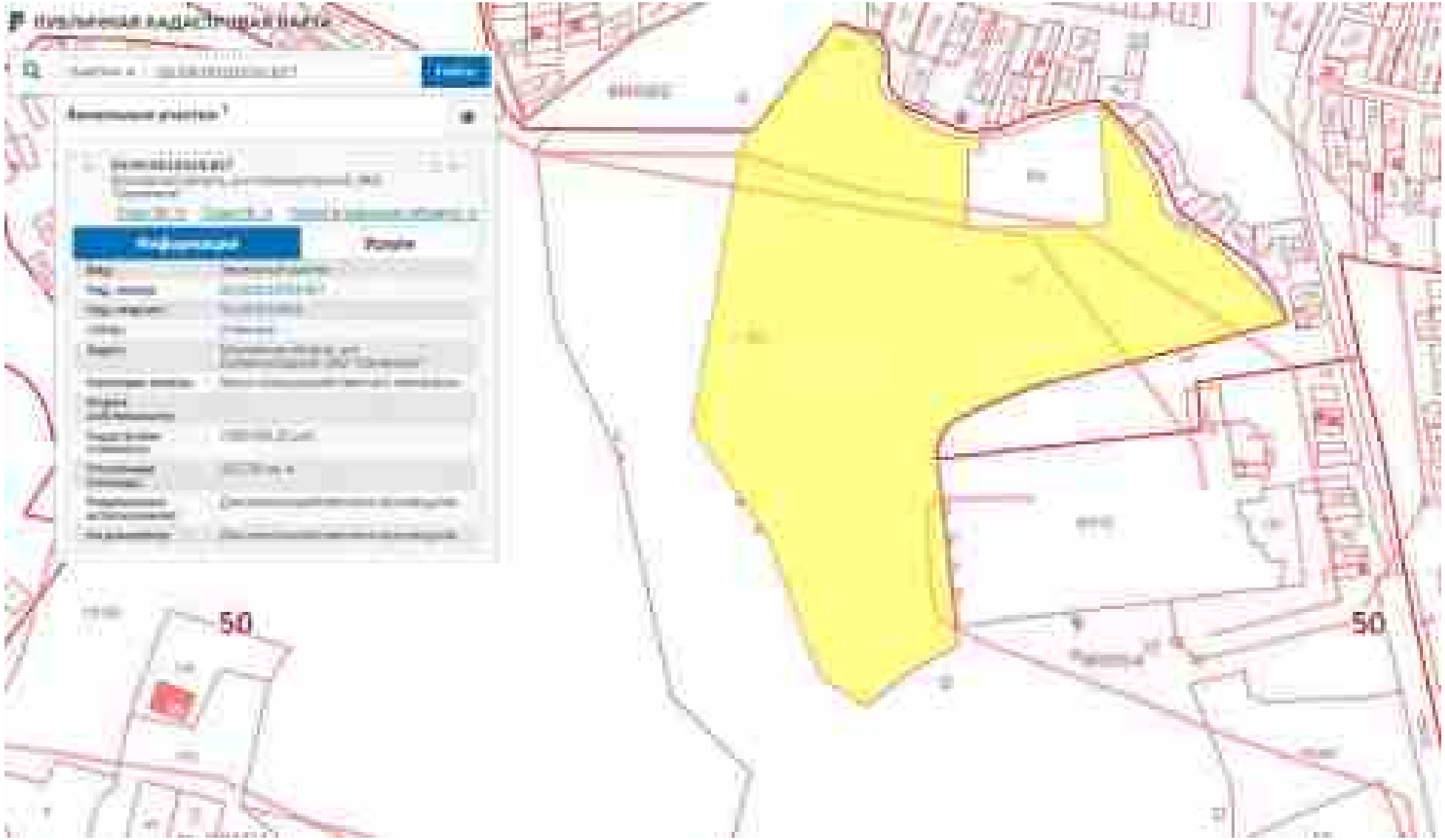

5
50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА


Публичная кадастровая карта


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

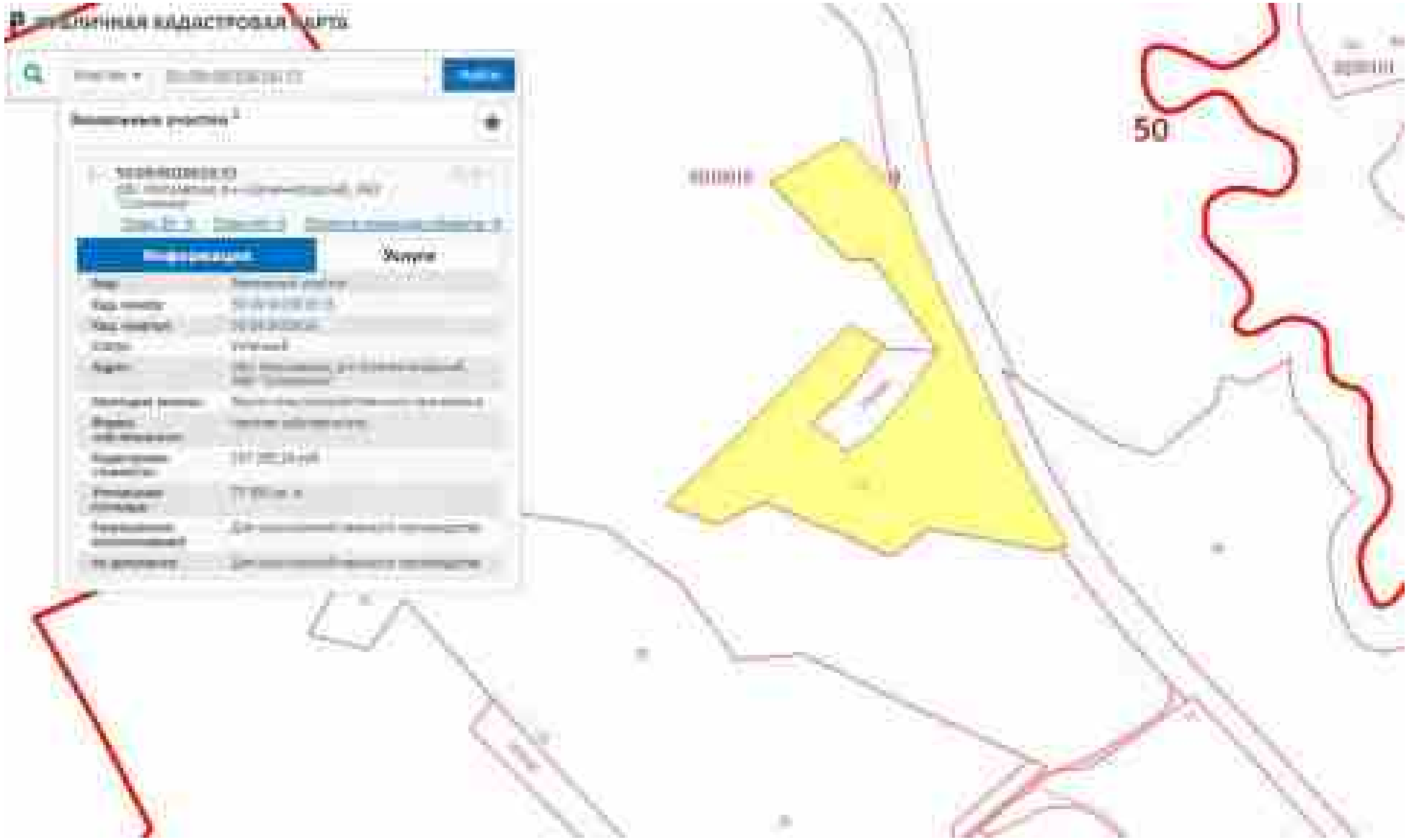

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50

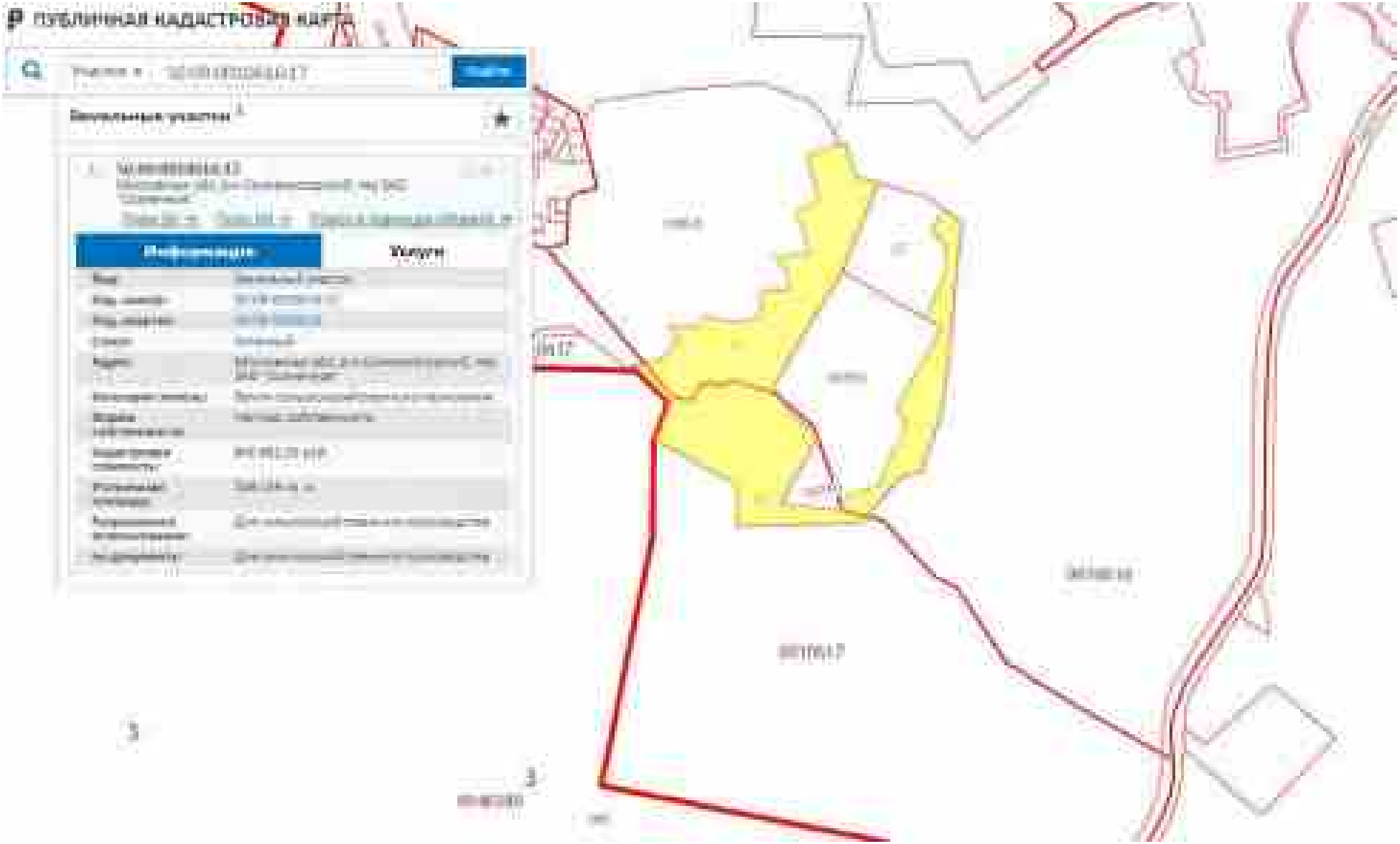

50
50

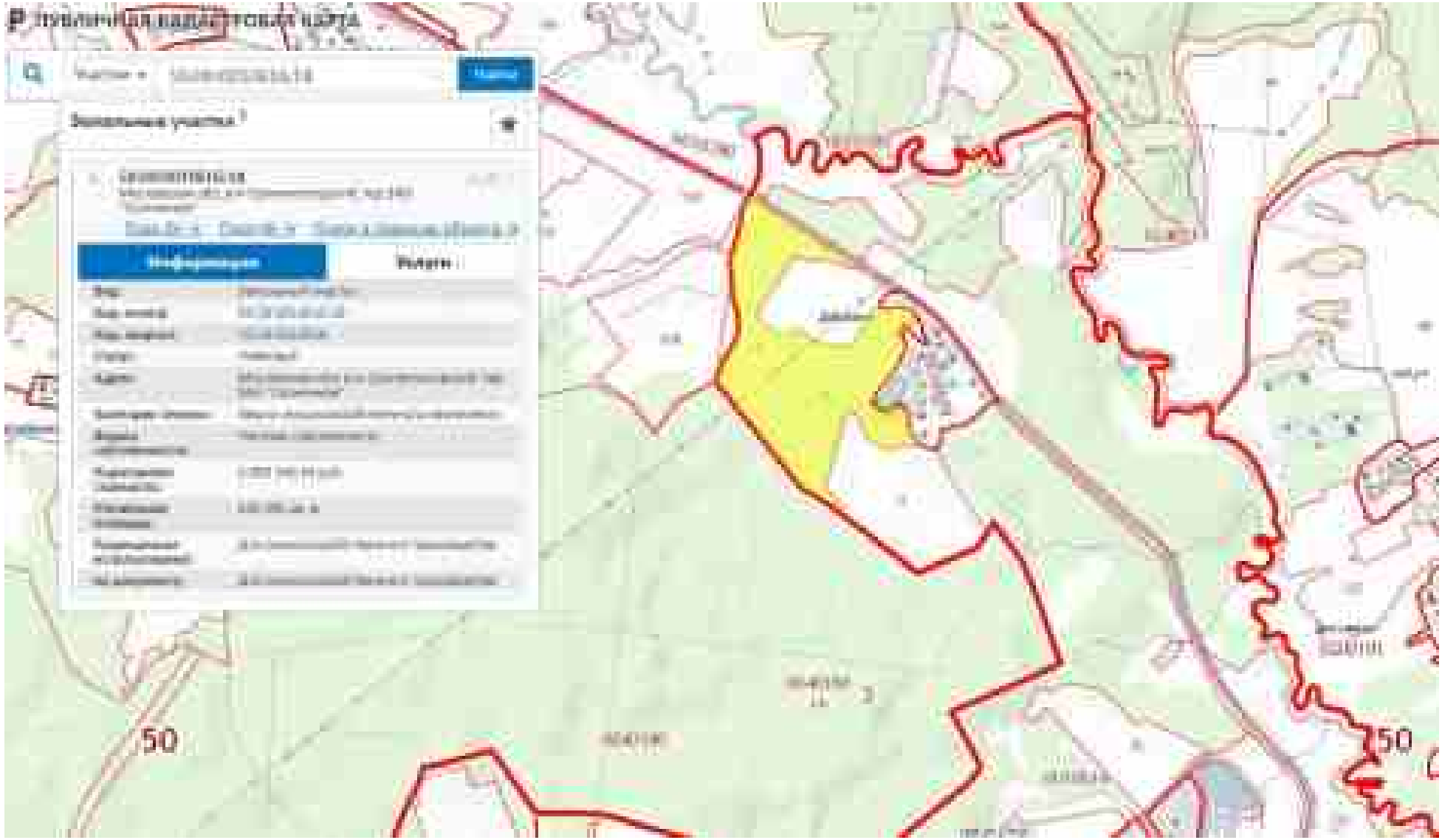

50

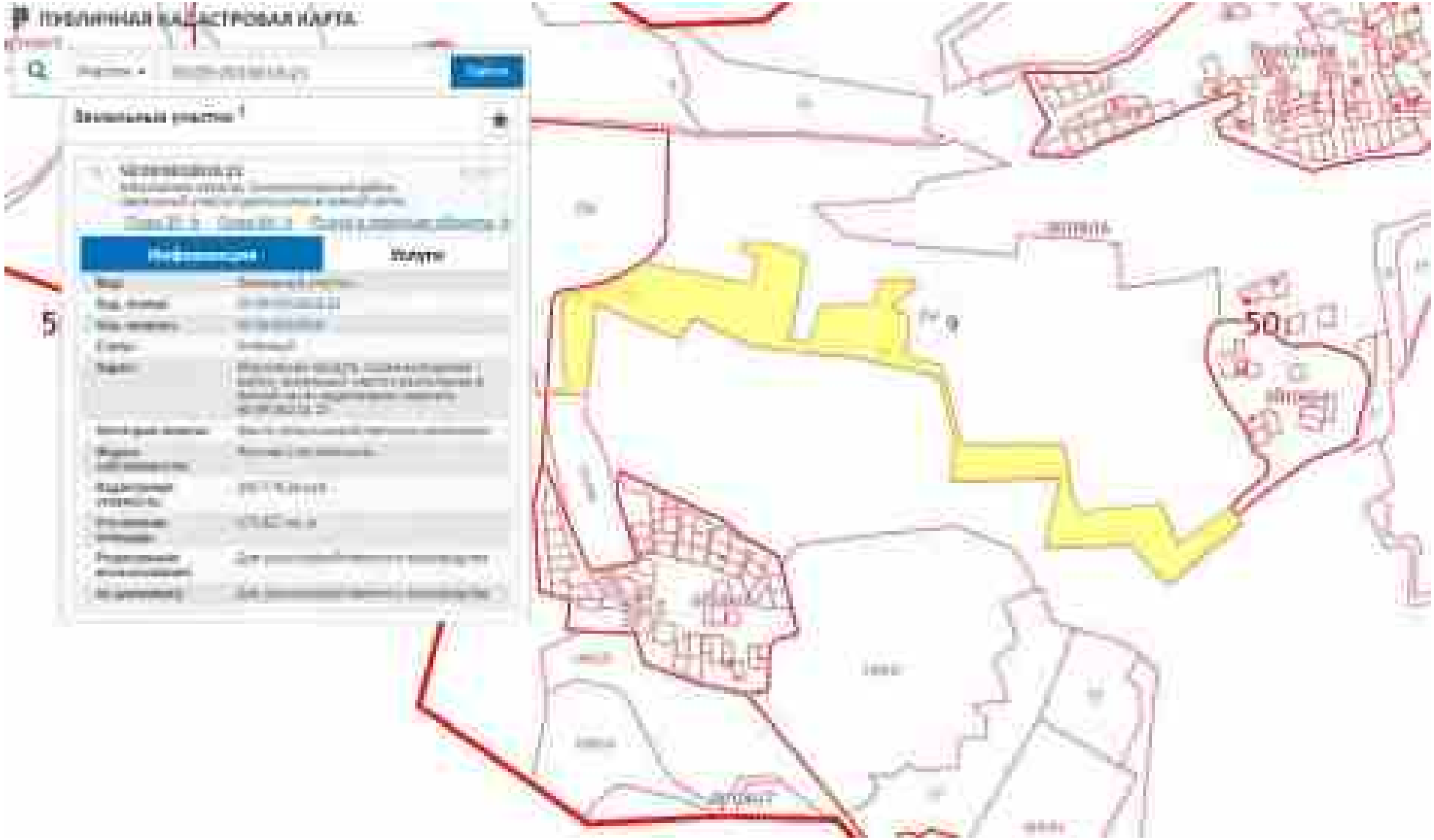

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Информация
Услуги
50


50

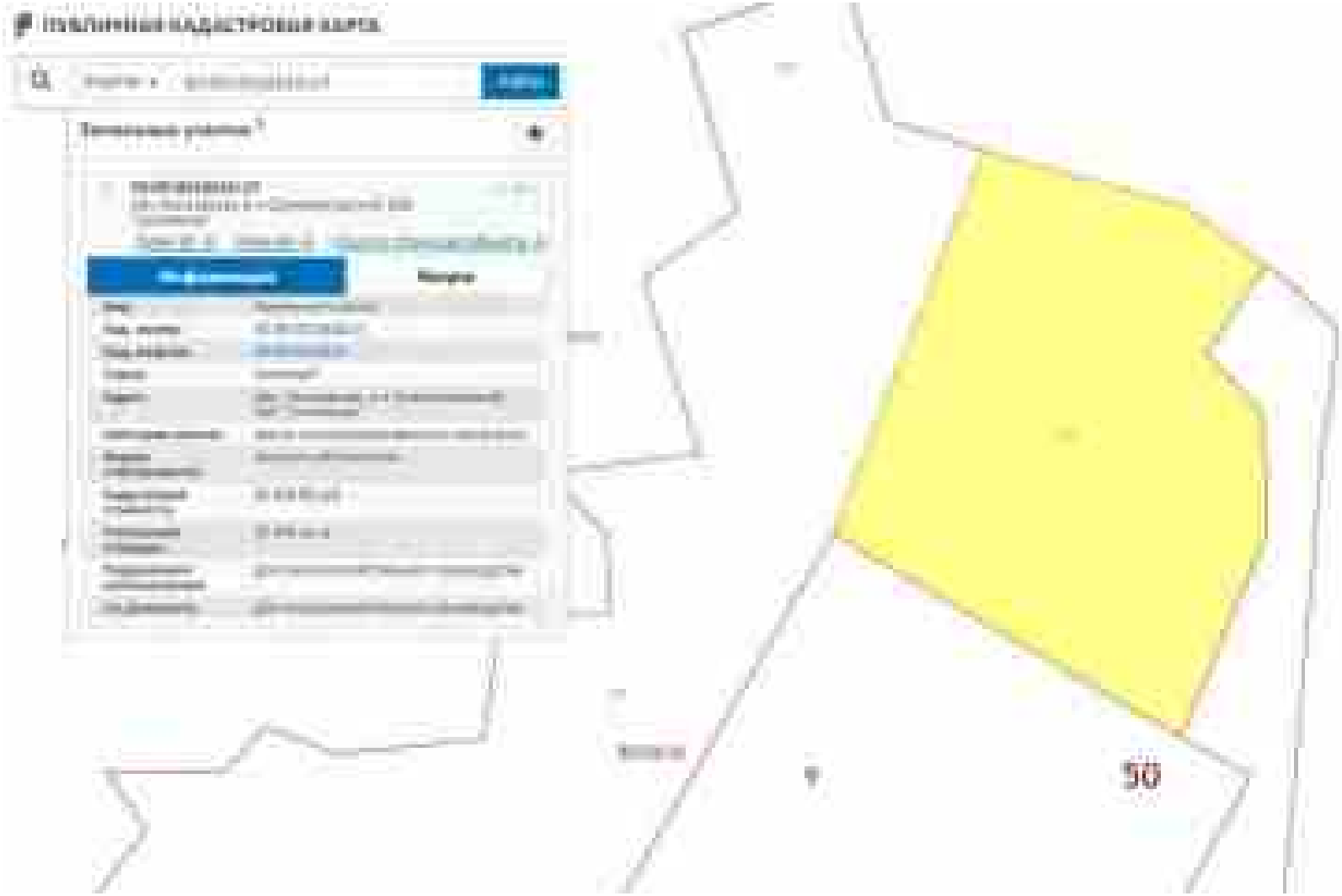

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Информация
Услуги


50
50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Земельный участок
Информация
Услуги
5
50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50

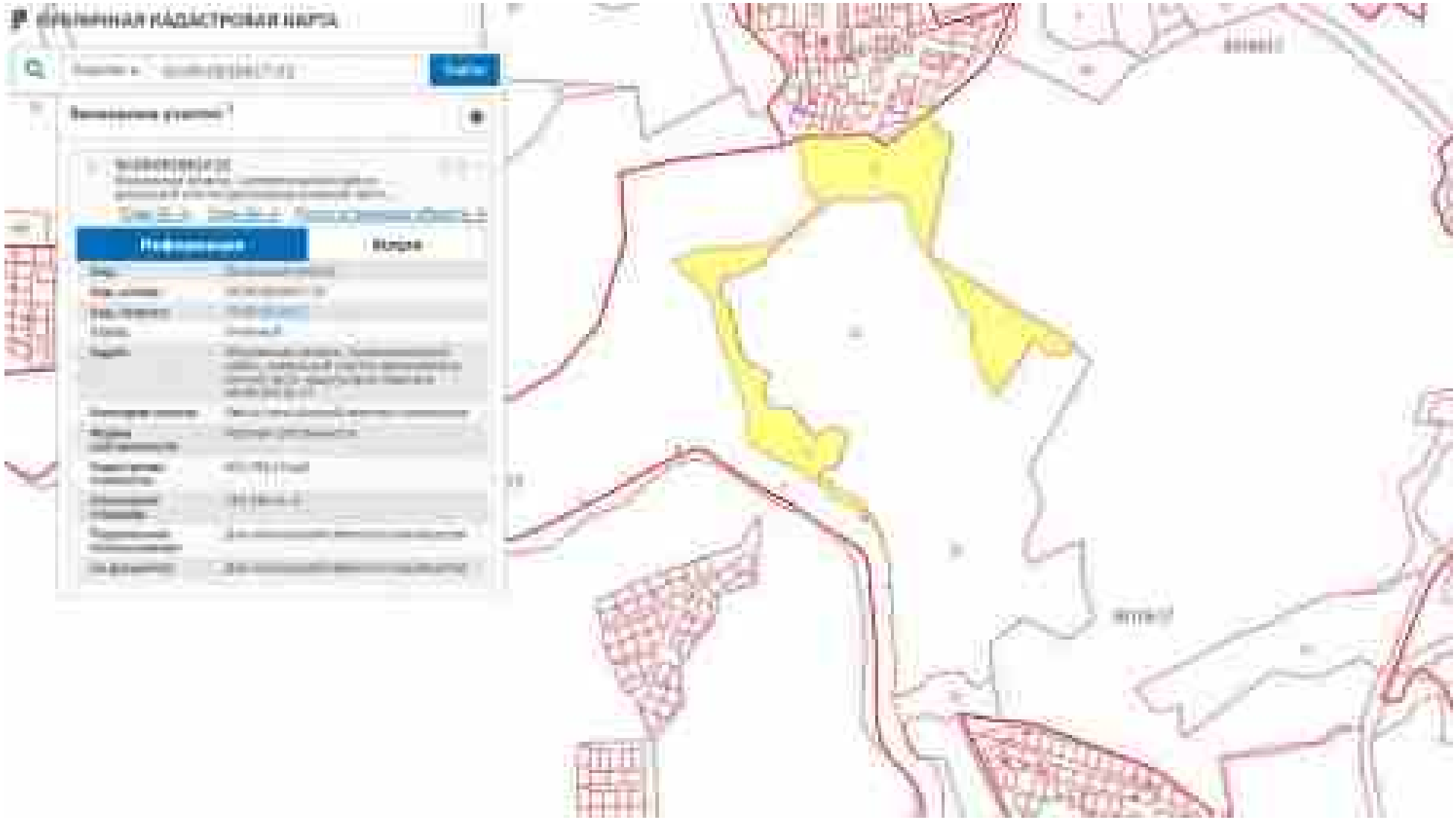

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

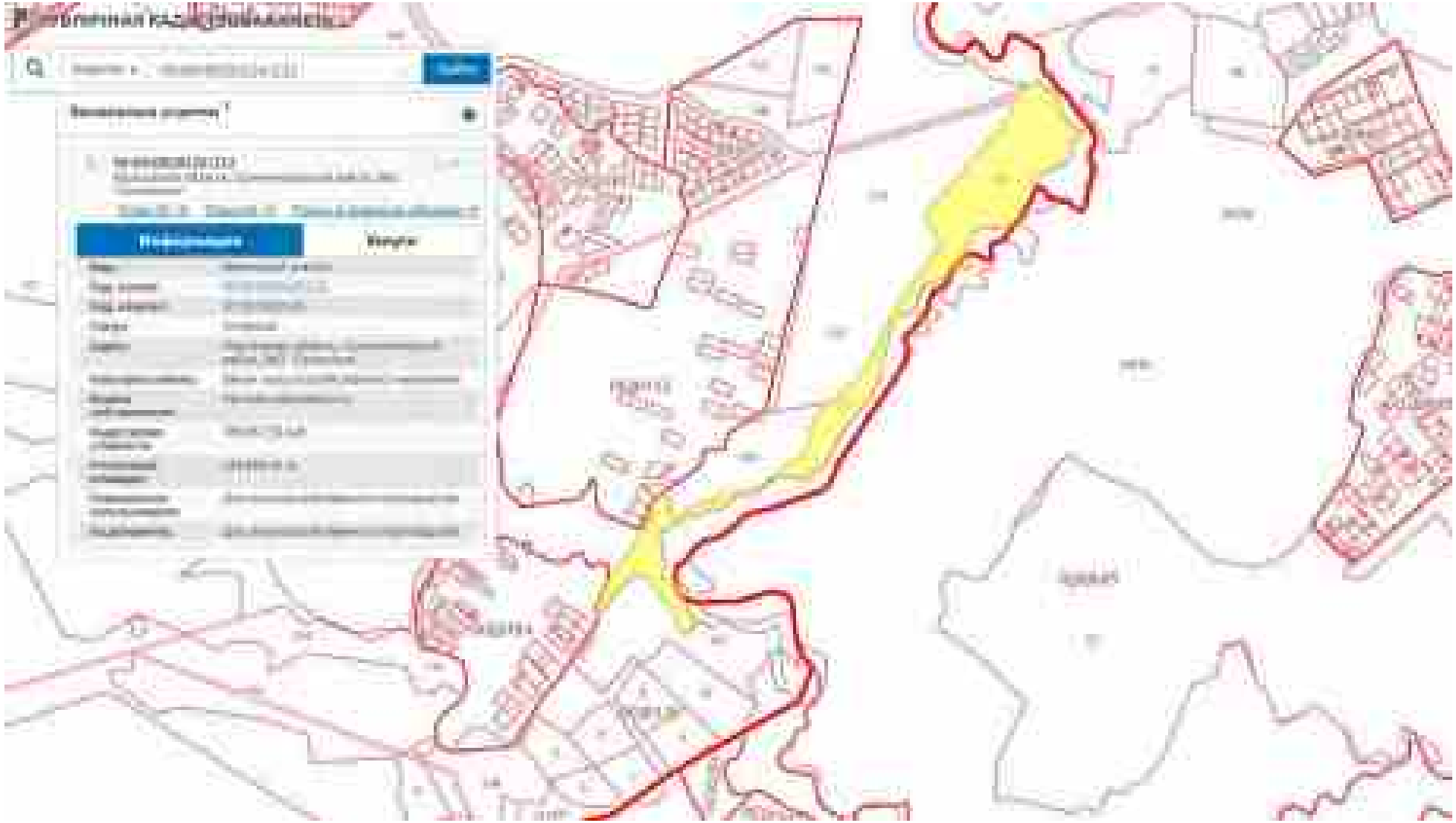

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50
50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

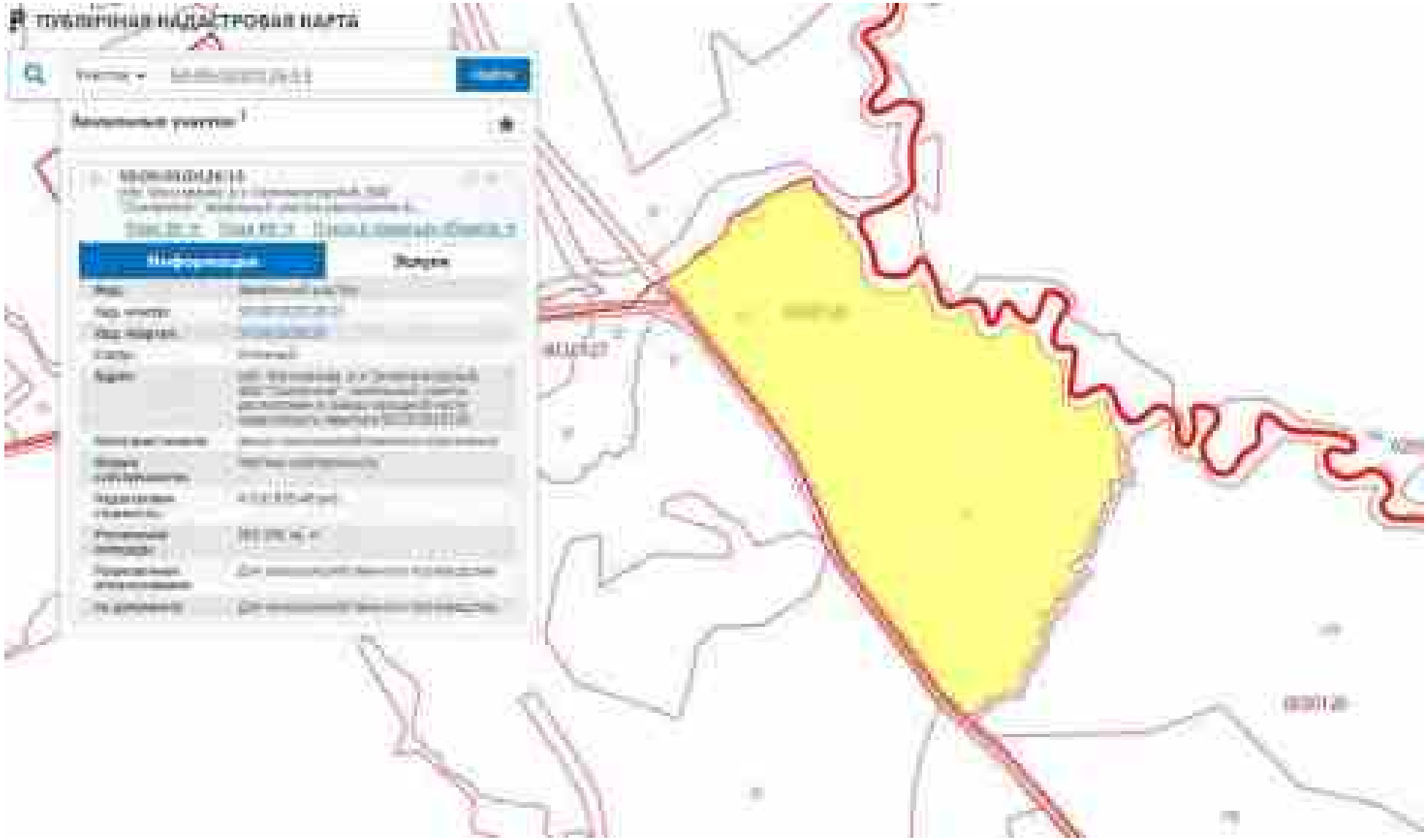

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50

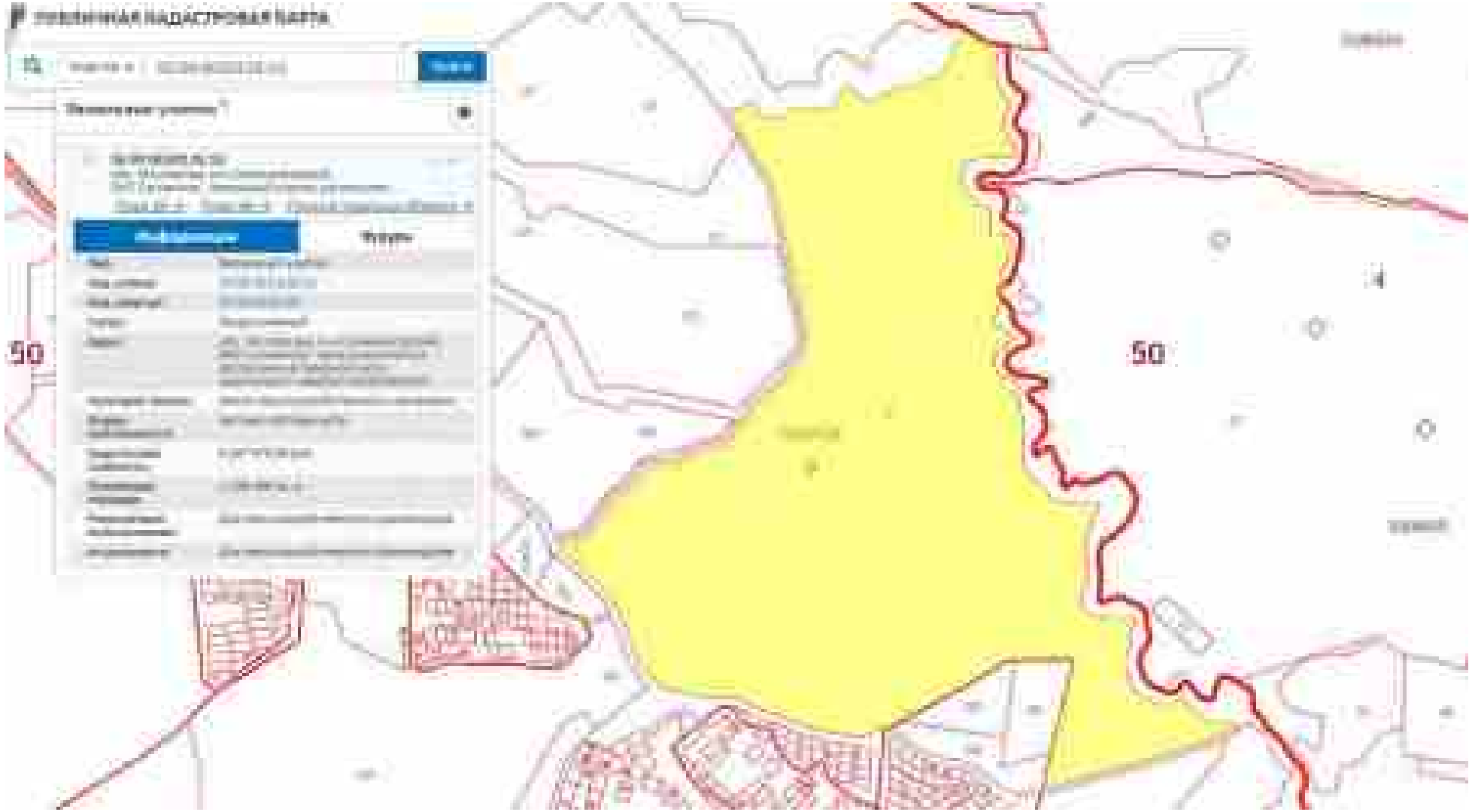

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА


50

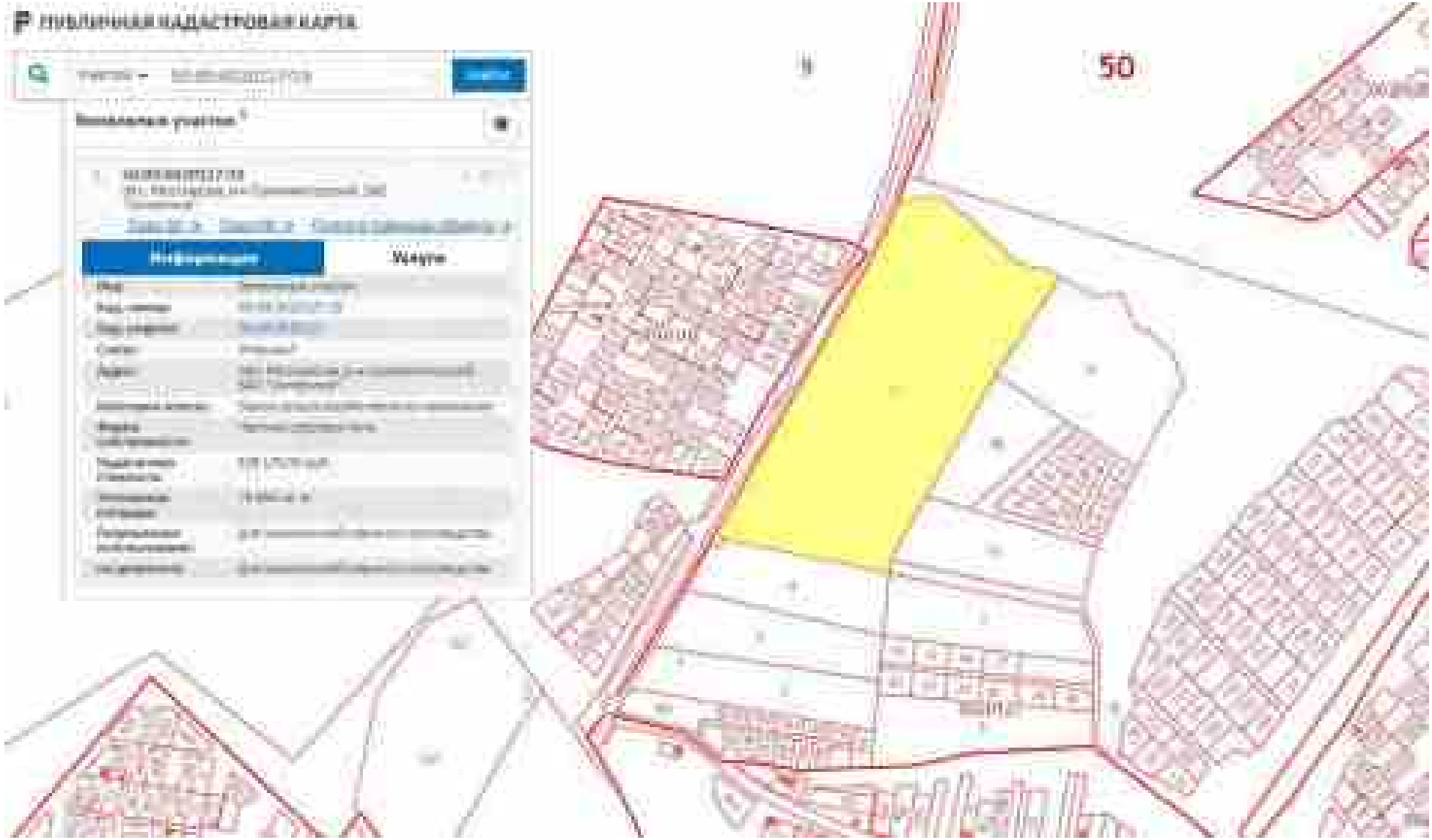



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА


50
50

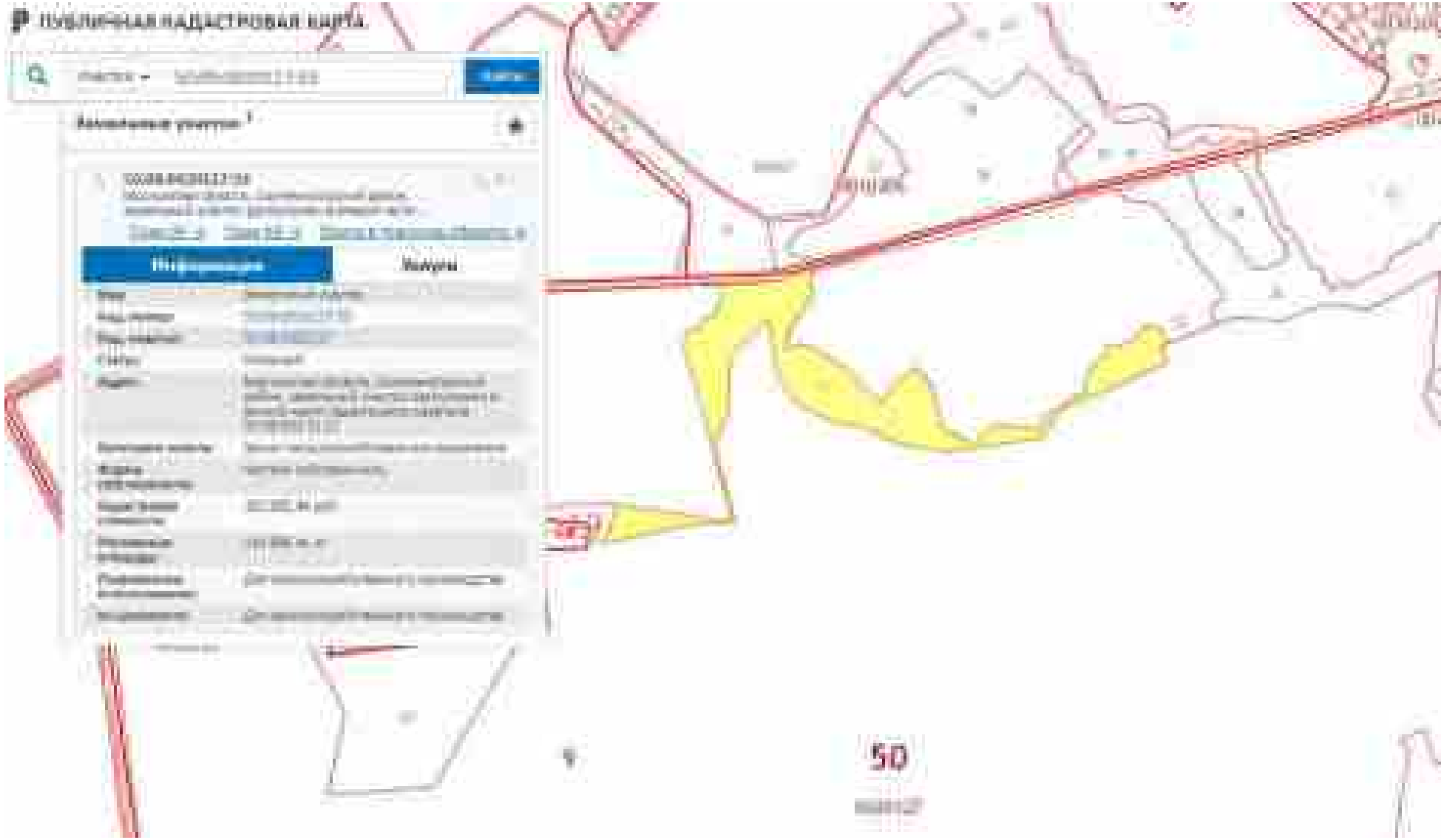

50

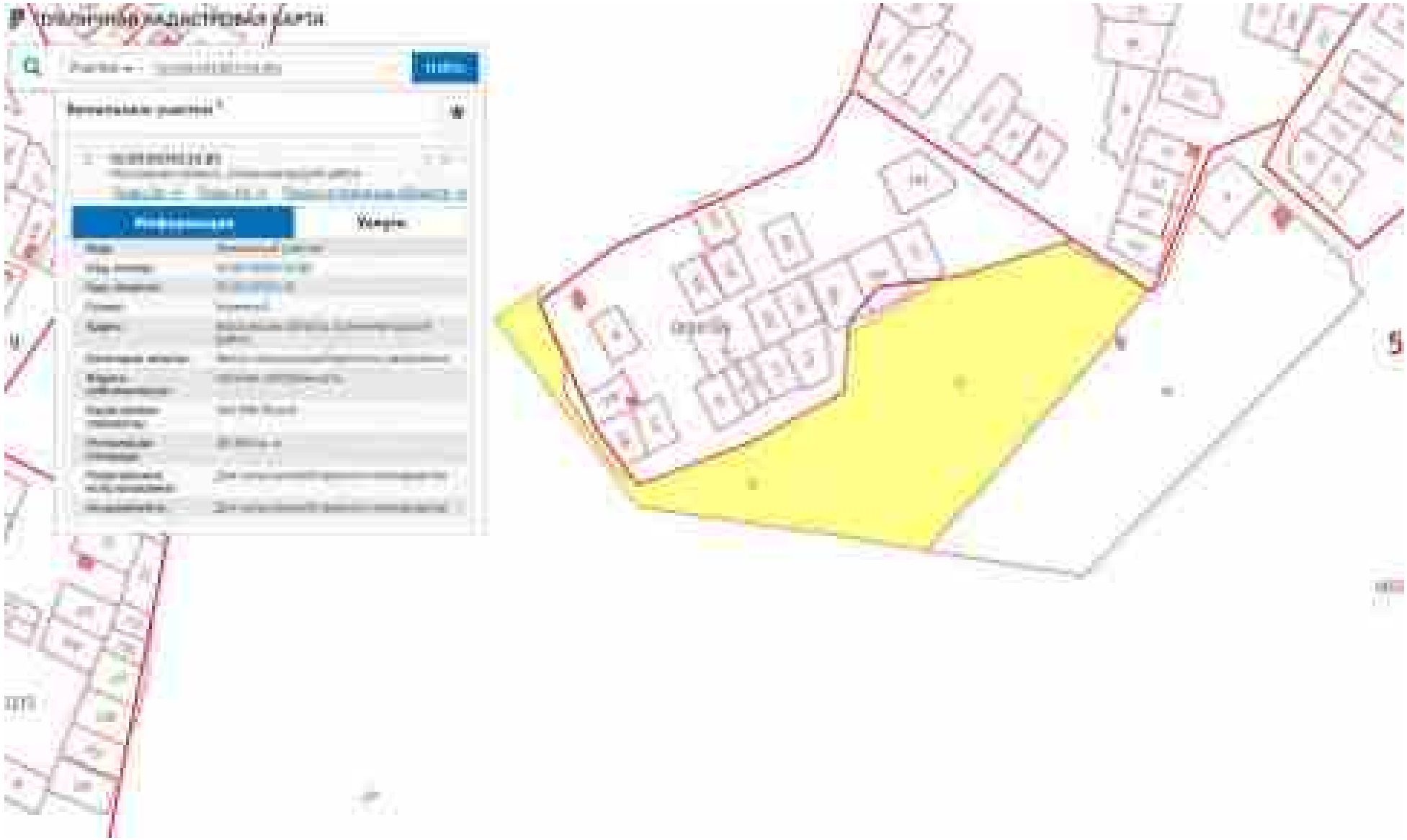

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50

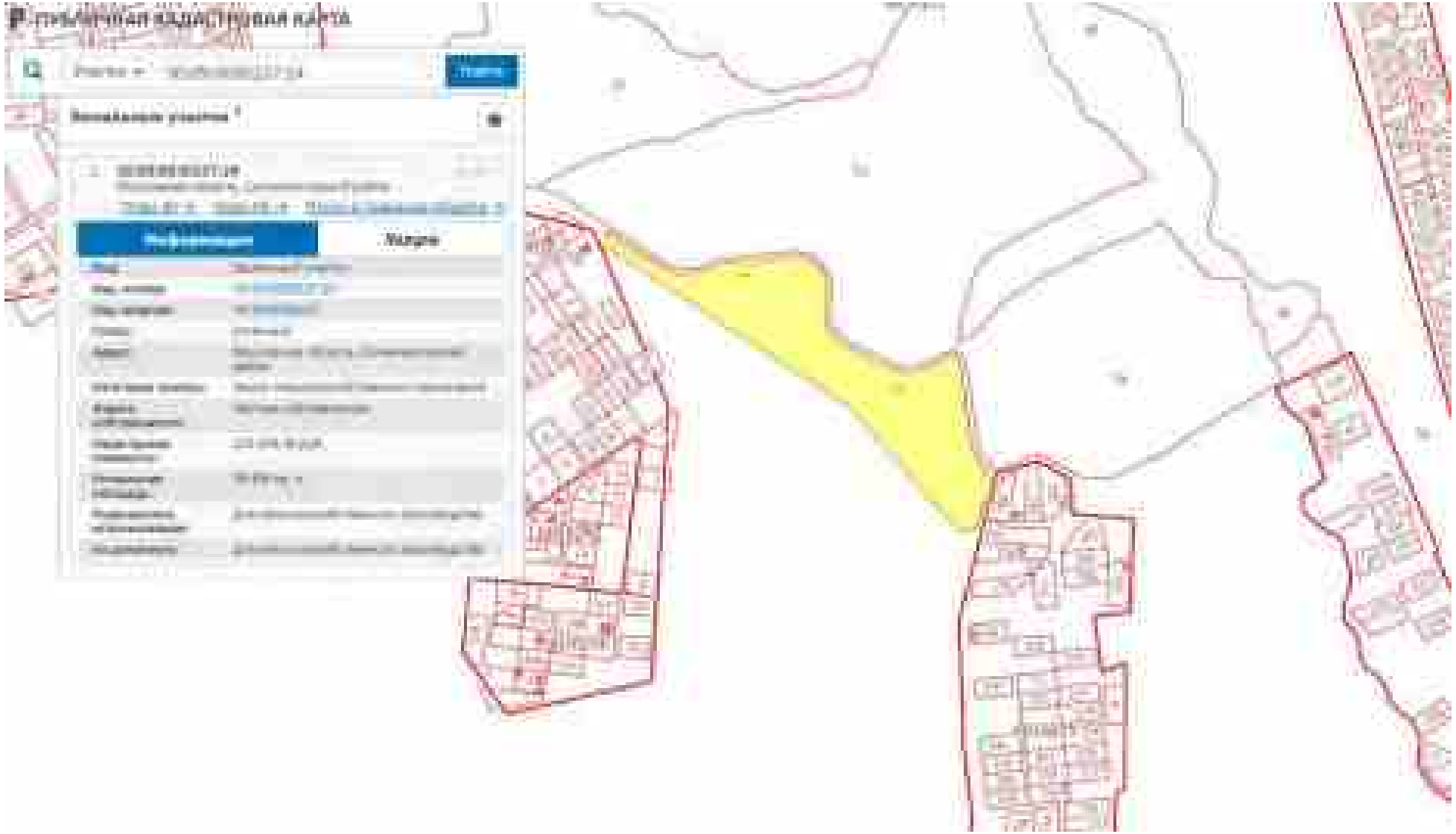

Публичная кадастровая карта


50
50


50

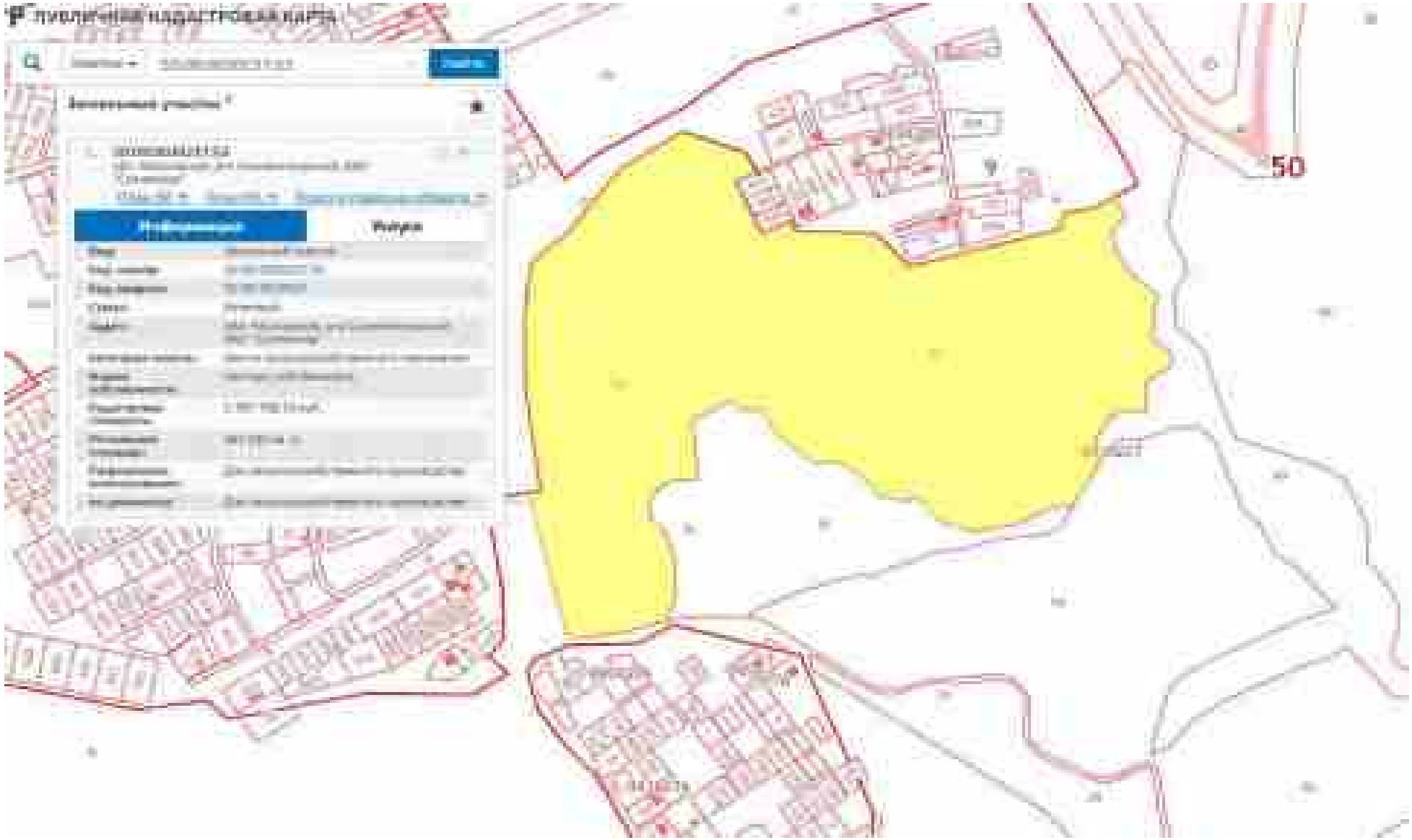

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Информация
Услуги
50

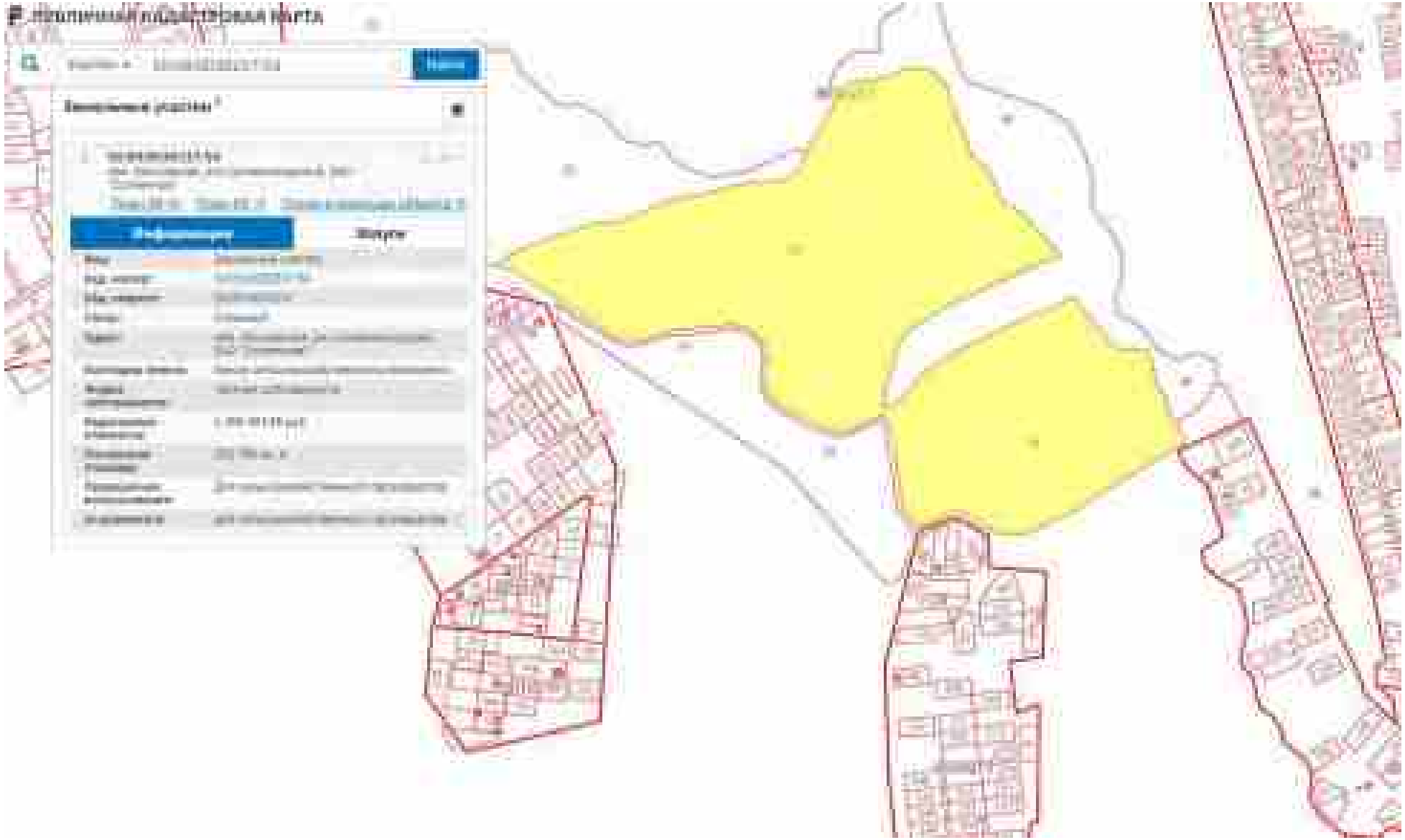


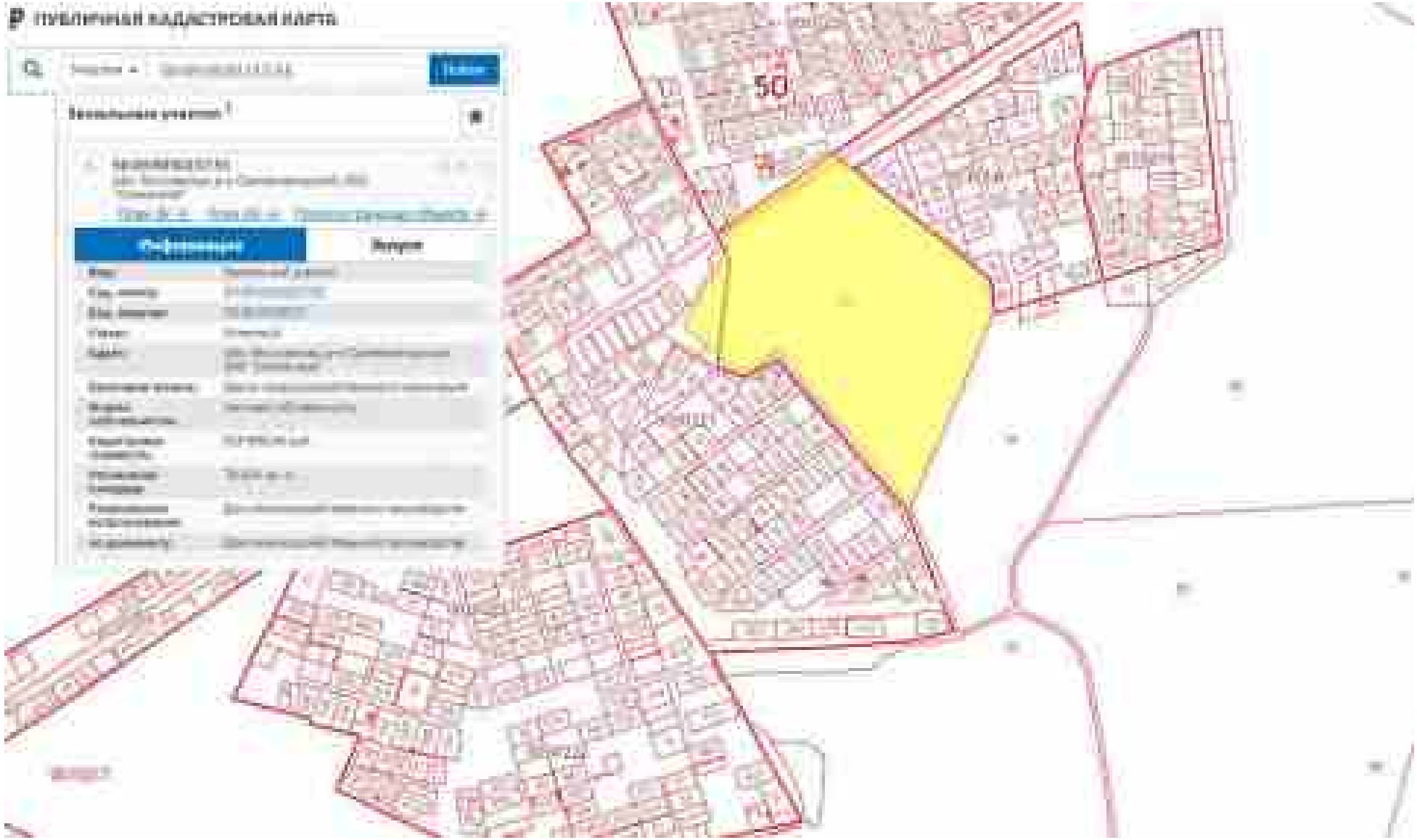



50


50


50

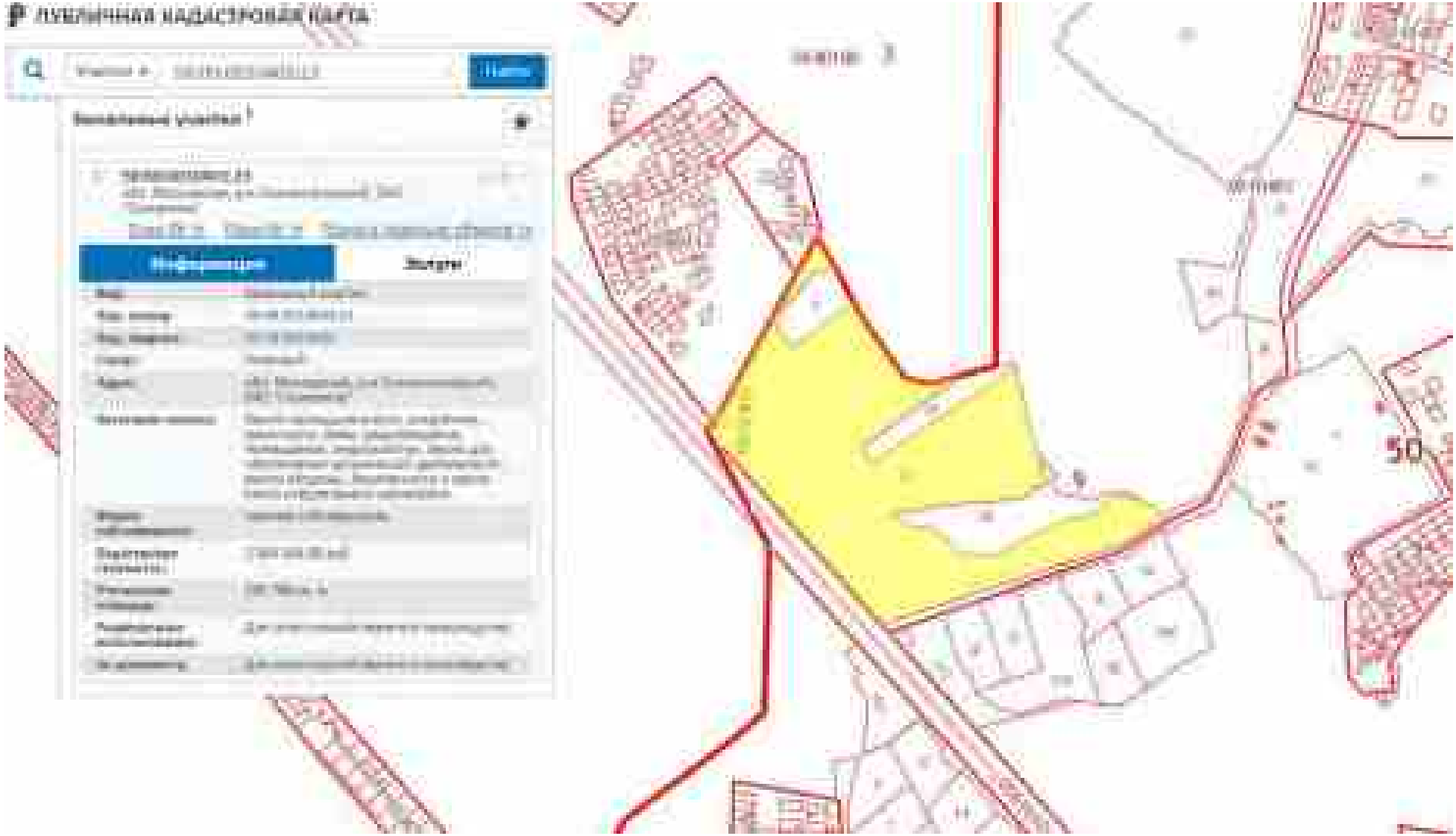



ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50

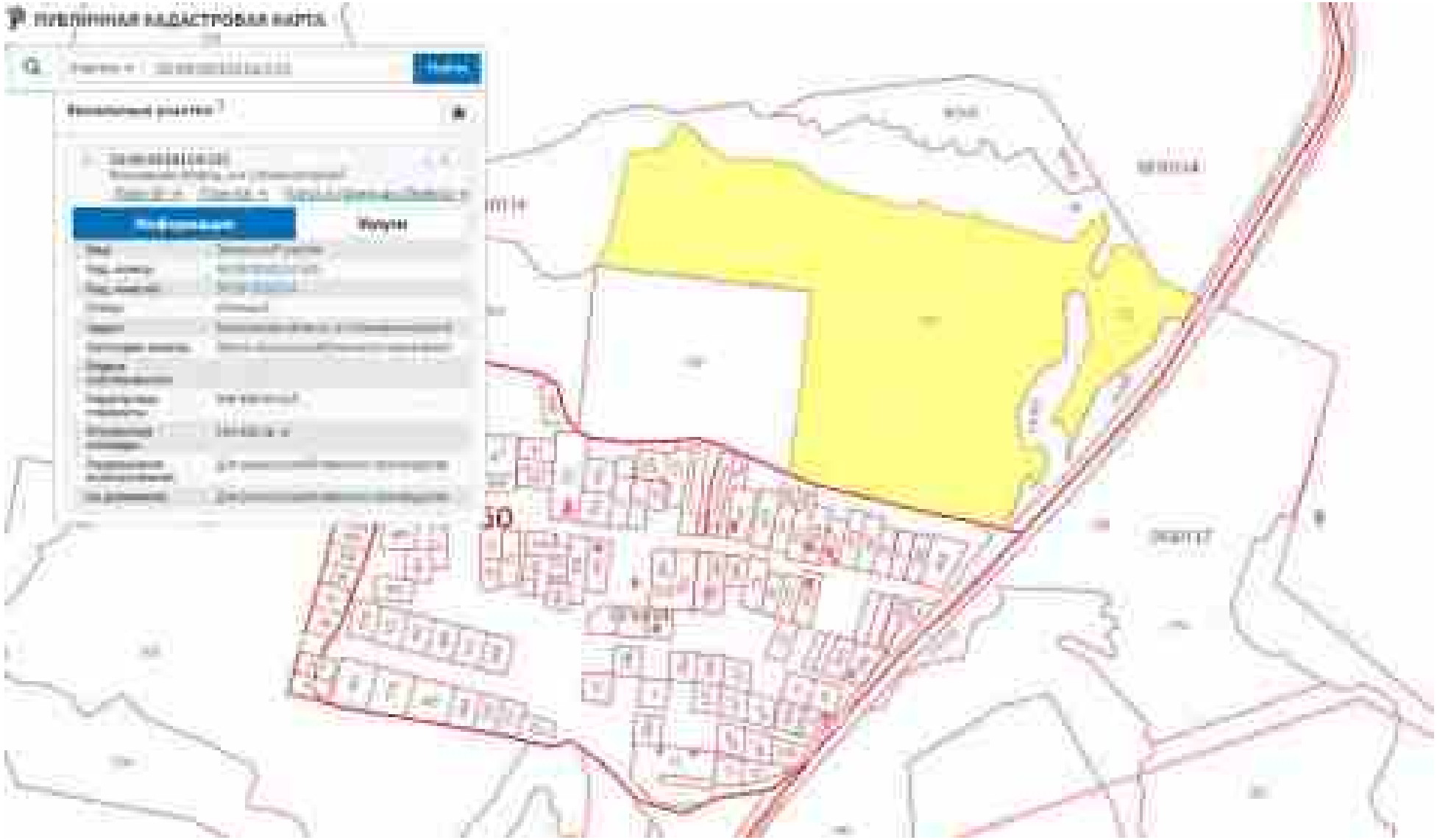

50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Земельный участок
Информация
Услуги
50

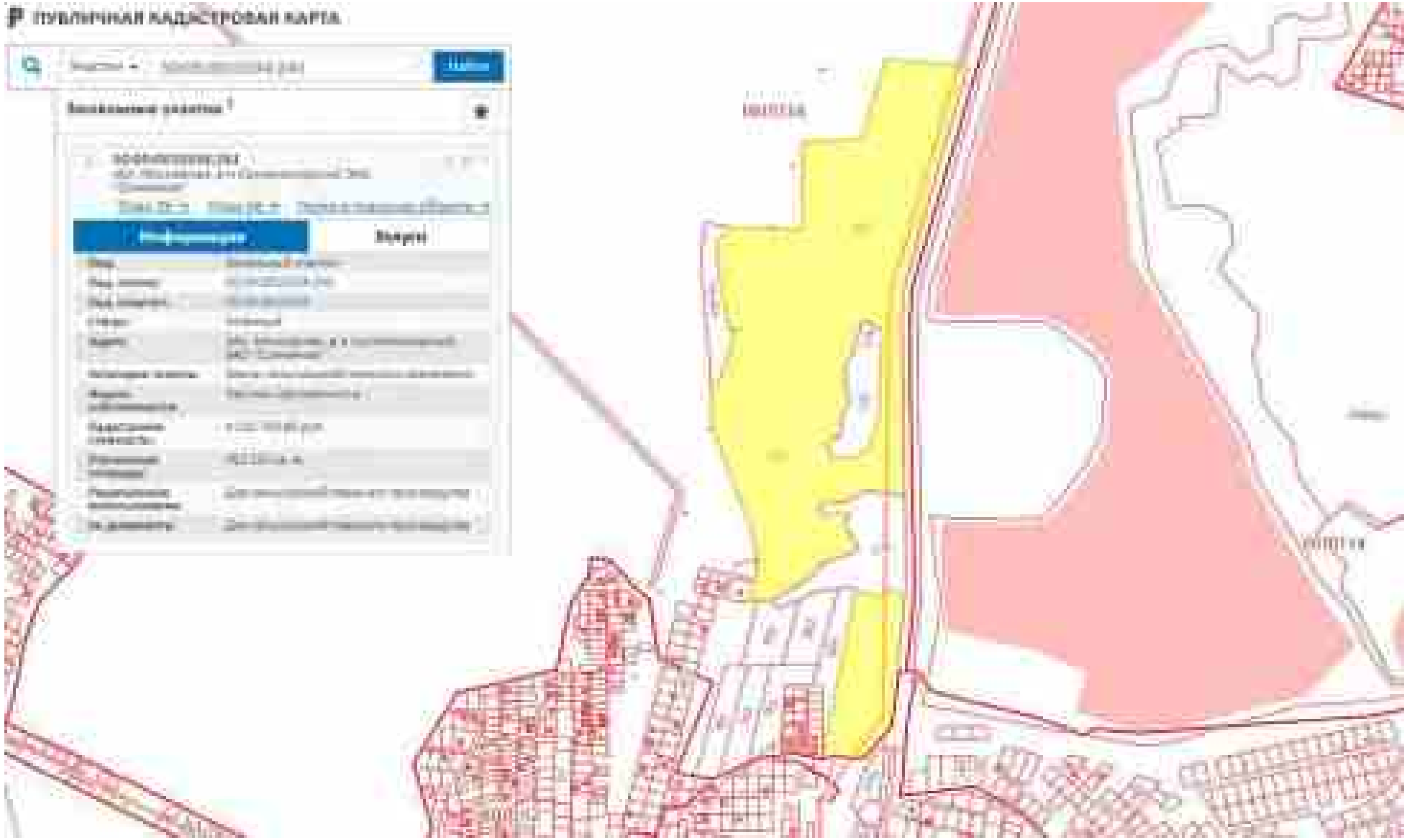

50

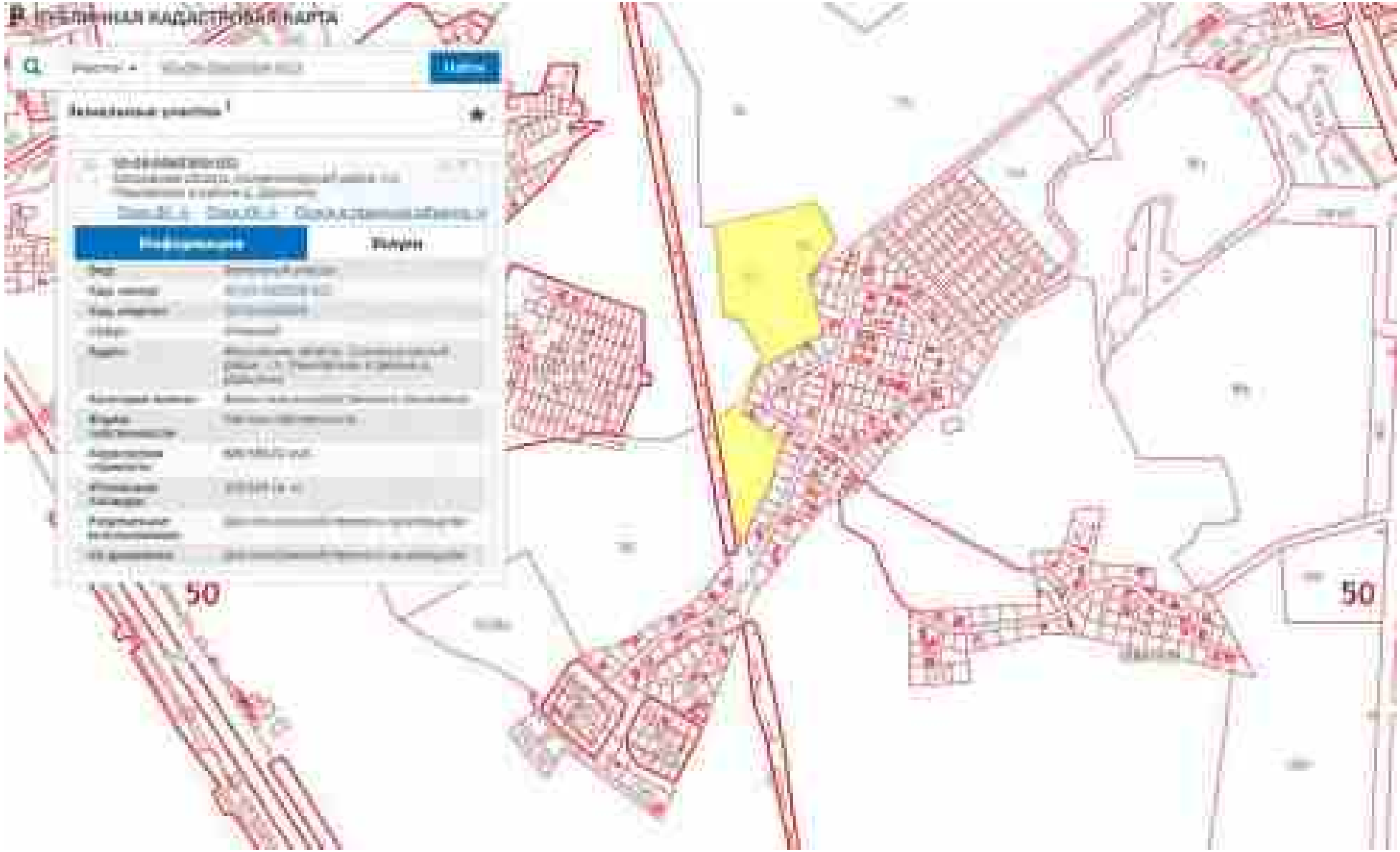

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА


ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
Журнал


50

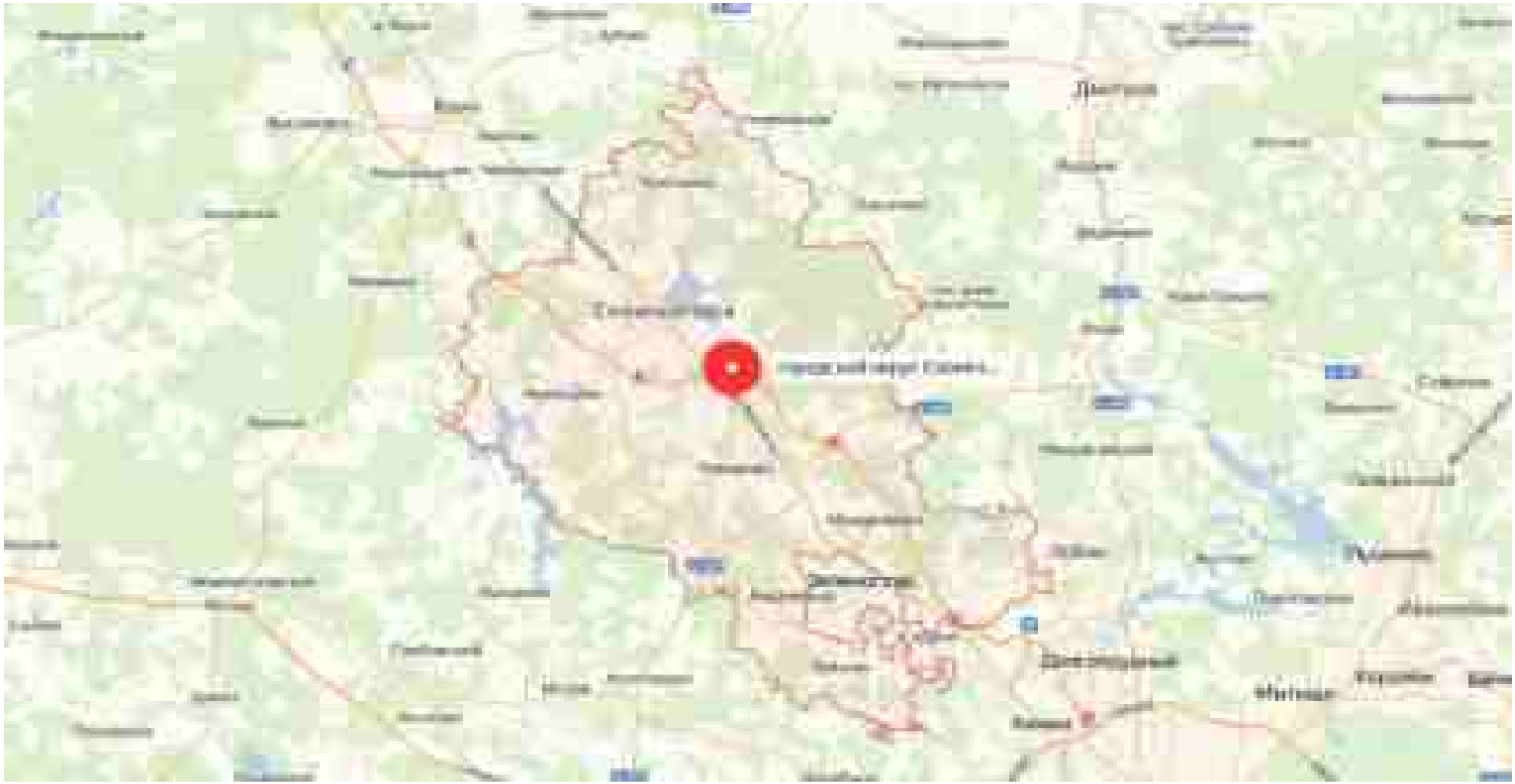

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА


50
50

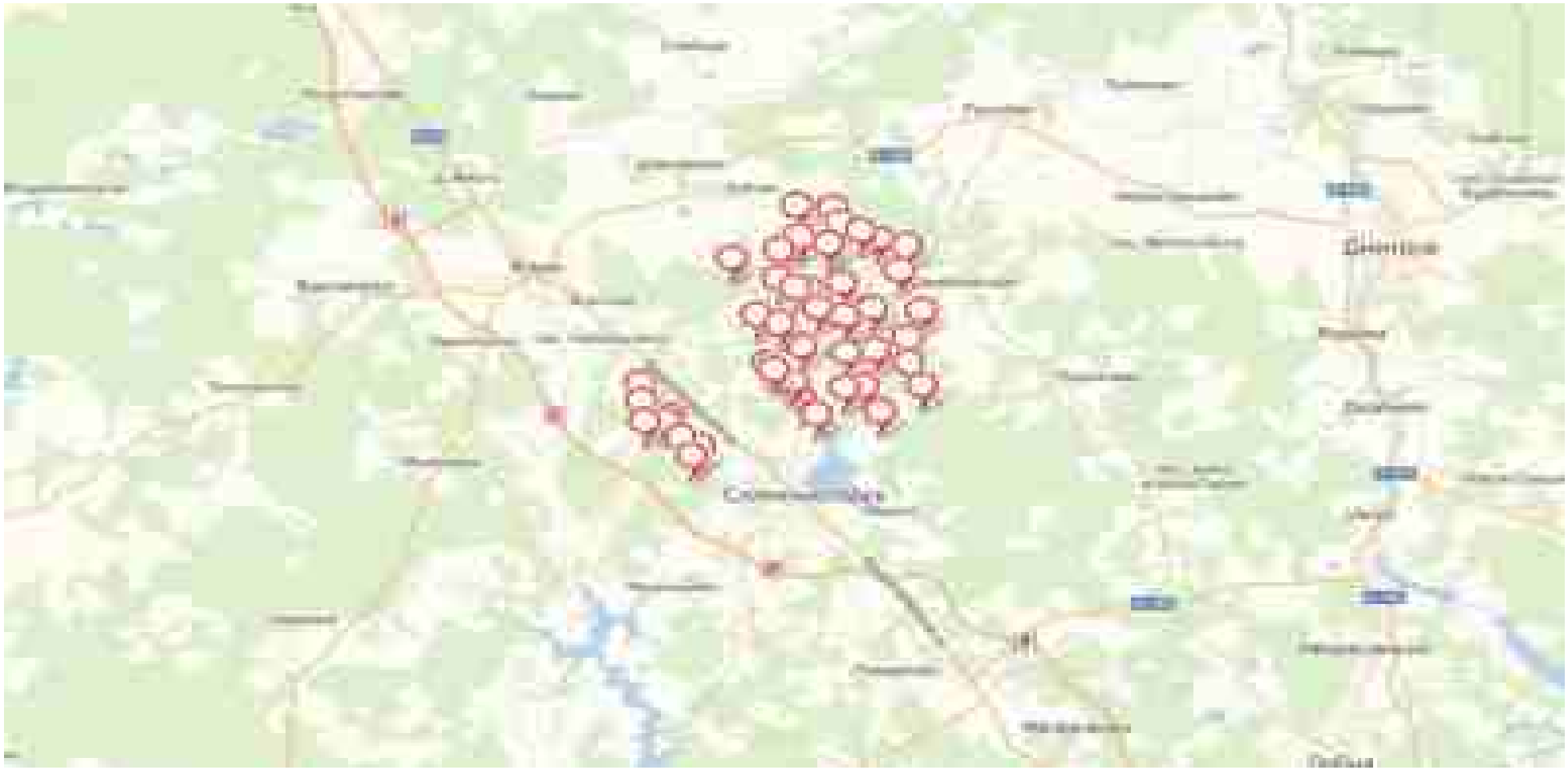

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА
50

6.7 Информация о местоположении объектов оценки

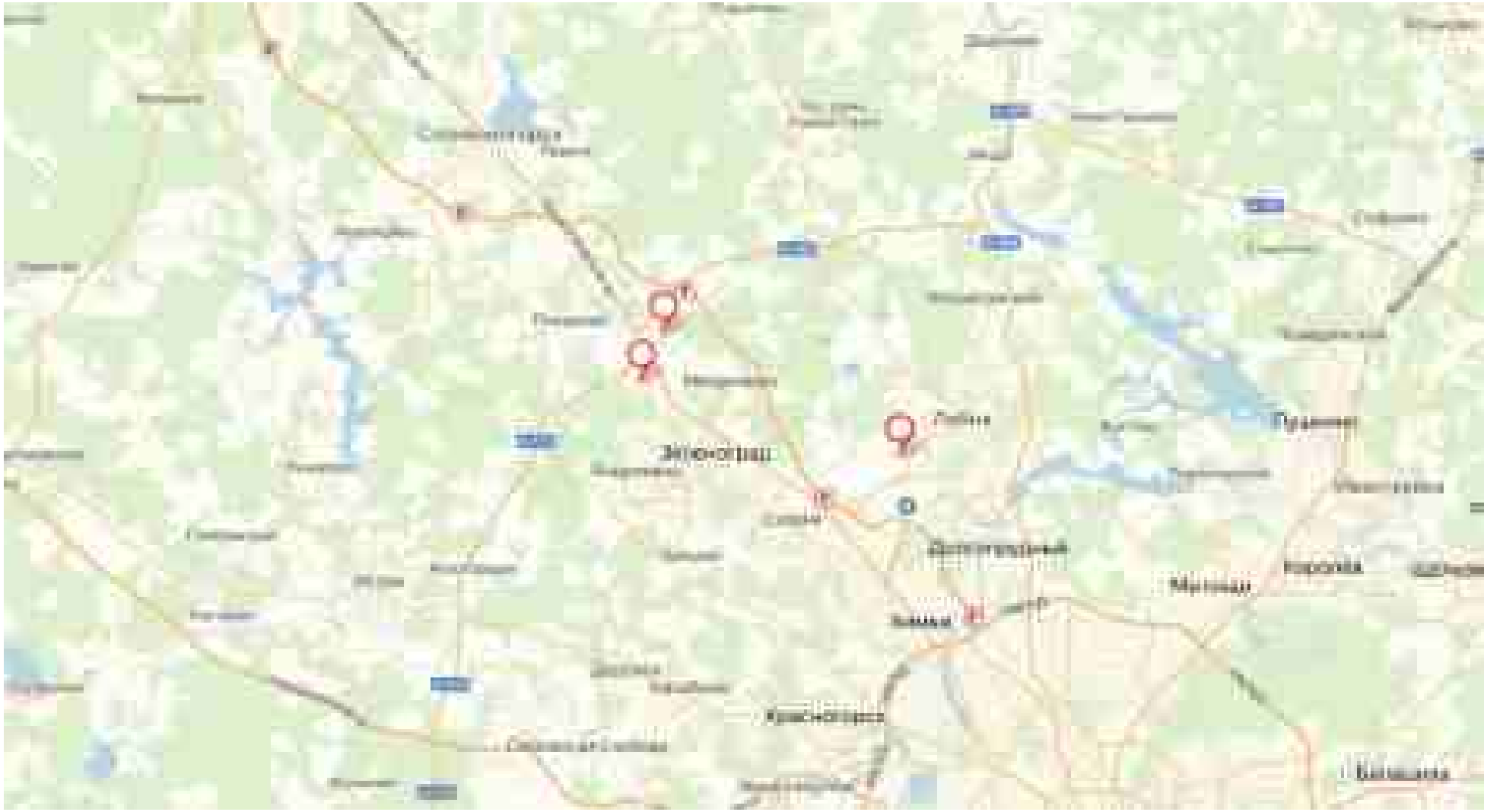
Объектом оценки является недвижимое имущество (Семьдесят четыре земельных участка) расположенное по адресу: Россия, Московская область, Солнечногорский район.



Объекты оценки – земельные участки с/х назначения – основной массив

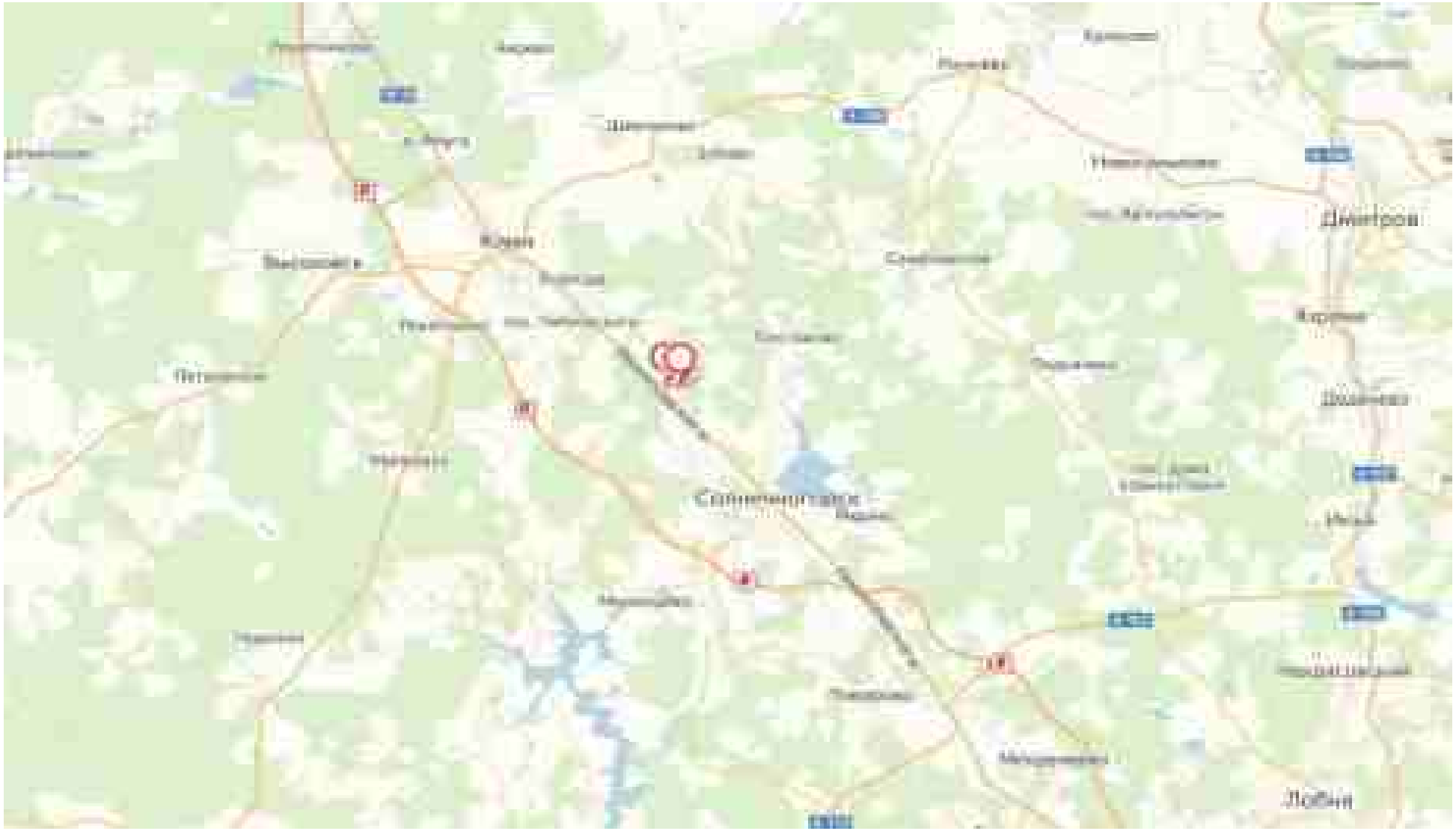


Объекты оценки – земельные участки с/х назначения



Объекты оценки – земли населенных пунктов для ИЖС

Объекты оценки – земли промышленности



6.7.1 Кратко о Московской области

Моско́вская о́бласть (неофициально — Подмоско́вье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Географическое положение

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Население

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 599 647 чел. (2019). Плотность населения — 171,44 чел./км^2 (2019).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в 2010-е годы естественная убыль населения снижается (с −8,5 ‰ в 2005 году до −1,8 ‰ в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранных граждан в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустраивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения — 171,44 чел/км² (2019) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 80,58 % (2018) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) — русские; вторая по численности населения — украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте — татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными переписи 2002 года. 419 тысяч человек не указали свою национальность — это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7 % безработных. Величина прожиточного минимума в IV квартале 2012 года составила 7223 рубля.

Административно-территориальное деление]

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- районы (14)
- города областного подчинения (46)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- муниципальные районы (14)
- сельские поселения (78)
- городские поселения (61)
- городские округа (53)

Экономика

Структура суммарного оборота организаций по видам экономической деятельности. По данным Росстата на 2010 год

- Сфера услуг (52,9 %)
- Обрабатывающая промышленность (25,5 %)
- Энергетика (4,9 %)
- Прочее (16,7 %)

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2016 году составил 3,6 трлн рублей.

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4 078 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

Доходы консолидированного бюджета Московской области по данным Росстата, млрд руб. 2000—2010 годы

Бюджет Московской области на 2013 год составил: доходы — 289 миллиардов рублей, расходы — 306 миллиардов рублей

Дефицит бюджета — 5,43 % от расходов. Основные статьи доходов — налоги на прибыль организаций (37,8 %) и на доходы физических лиц (34 %), а также акцизы (13 %). Концентрация налоговой базы для субъекта не характерна (так, крупнейший налогоплательщик — ГУП

«Мособлгаз» — ежегодно перечисляет в бюджет менее 1 % собственных доходов региона) Свыше 60 % расходов областного бюджета имеет социальную направленность (22 % расходов выделяется на образование, 21 % на социальную политику, 20 % на здравоохранение). Крупными статьями расходов являются также национальная экономика (16 %, в том числе 10 % — дорожное хозяйство), общегосударственные вопросы (6 %), обслуживание государственного и муниципального долга (3 %). Государственный долг Московской области на 1 марта 2013 года составил 55,5 млрд рублей; стоит отметить существенное сокращение объёма долга в 2010—2012 годах (в 2,5 раза), главным образом за счёт средств от эмиссии ценных бумаг и кредитов от кредитных организаций

Существенное влияние на экономику Московской области и, в частности, на размер её бюджета оказала передача с 1 июля 2012 года части территории Московской области Москве; так, по мнению бывшего губернатора Московской области Сергея Шойгу, в связи с расширением Москвы Московская область может ежегодно недополучать 35 млрд рублей налогов.

Промышленность

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгружённой продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щёлковский, Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2011 году — пищевая промышленность (30 % производимой продукции), машиностроение (свыше 20 %), химическая промышленность (14 %), металлургия (около 10 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлобработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демиховский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты(«Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырьё. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д..

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству

цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). В 2010 году по производству тканей область занимала лишь 11-е место в России (при этом по производству обуви — 2-е).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове; в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов.

Сельское хозяйство

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30—100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Бóльшая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади (преимущественно на юге и юго-востоке области) отведены под посевы зерновых: пшеница, ячмень, овёс, рожь. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство; по валовому сбору овощей в 2010 году область заняла 5-е место в России. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. По производству молока область занимает одно из самых высоких мест в стране (2010 год — 9-е, 769,4 тыс. т). Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры. В водоёмах региона распространено рыбоводство, крупнейшие хозяйства расположены в Егорьевском районе на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском, а в Дмитровском районе в посёлке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий как рыбу, так и живую икру и личинки.

По сельскому хозяйству болезненный удар нанёс кризис 1990-х годов, из которого регион не может выбраться до сих пор. Многие земли, занятые ранее под культуры и пастбища, сегодня выведены из оборота. Посевные площади сельскохозяйственных культур сократились с

1224 тыс. га в 1990 году до 551 тыс. га в 2010 году. В 2010 году объёмы производства зерна составили 172,2 тыс. тонн, валовой сбор картофеля — 527,9 тыс. тонн, овощей — 493 тыс. тонн. Сельскохозяйственные предприятия постепенно вытесняются с территории области вследствие урбанизации и субурбанизации. Несмотря на эти трудности, агрокомплексу области удалось сохранить высокую интенсивность производства и лидирующие позиции в Нечерноземной России. Наиболее устойчиво развиваются предприятия, обеспечивающие сырьём пищевую промышленность Москвы и области. В Московской области работают крупные агрохолдинги ОАО «Моссельпром», ЗАО «Элинар-Бройлер», группа компаний «Ассортимент»; зарегистрировано более 6,5 тыс. фермерских хозяйств и свыше 500 тыс. личных подсобных хозяйств.

6.7.2 Кратко о Солнечногорский район

Солнечного́рский райо́н — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—1957, 1960—1963, 1965—2019) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2019).

9 января 2019 года на территории муниципального района было образовано новое муниципальное образование городской округ Солнечногорск.

9 апреля 2019 года вместо Солнечногорского района как административно-территориальной единицы области образован город областного подчинения Солнечногорск с административной территорией.

Административный центр — город Солнечногорск, который как город областного подчинения в 1960—2001 гг. не входил в состав района.

География

Солнечногорский район в границах 1939 года

Район граничит с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, с городским округом Химки Московской области, а также с Зеленоградом и районом Молжаниновский города Москвы. Площадь территории — 1085,07 км².

Территориальное устройство

Солнечногорский район с 2001 до 2003 гг. включал 1 город районного подчинения (Солнечногорск), 3 посёлка городского типа (Андреевка, Менделеево, Поварово) и 11 сельских округов: Андреевский, Вертлинский, Искровский, Кировский, Кутузовский, Мошницкий, Обуховский, Пешковский, Подолинский, Пятницкий, Ржавский, Соколовский, Солнечногорский.

С 2003 до 2006 гг. количество сельских округов сократилось до 10, а число пгт увеличилось до 4: Ржавский сельский округ был упразднён, а составлявшие его посёлок Ржавки и деревня Новые Ржавки были объединены в новый пгт (рабочий посёлок) Ржавки.

Город Солнечногорск с 1960 до 2001 гг. как город областного подчинения не входил в состав района.

В Солнечногорский муниципальный район с 1 января 2006 до 9 января 2019 гг.[5] входило 11 муниципальных образований, в том числе 5 городских и 6 сельских поселений:

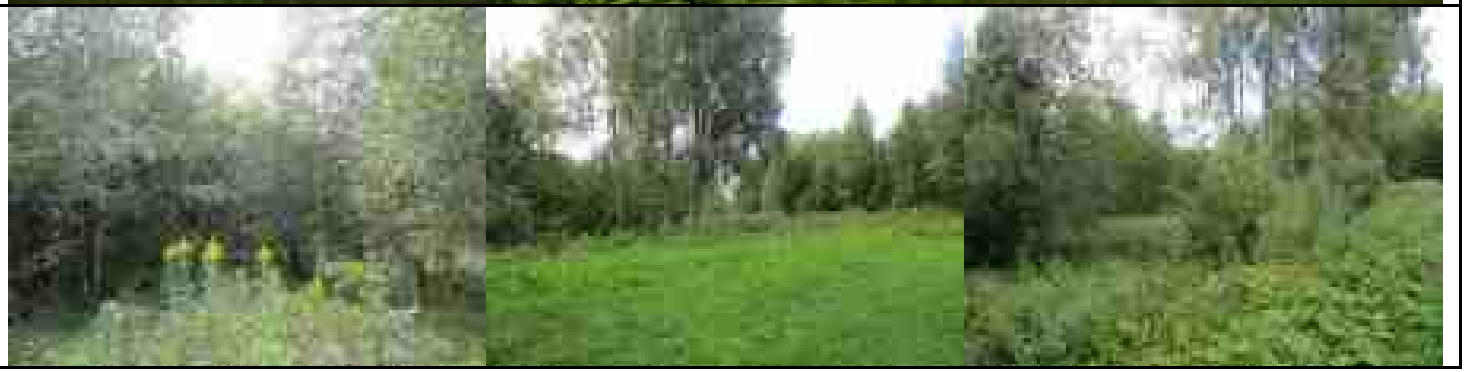
№	Виды муниципальных образований	Административный центр	Количество населённых пунктов	Население	Площадь км²
	Городские поселения:				
1	[illegible]	рабочий посёлок [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	рабочий посёлок [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	рабочий посёлок [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
4	[illegible]	рабочий посёлок [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
5	[illegible]	город [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Сельские поселения:				
6	[illegible]	деревня [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	деревня [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	посёлок [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
9	[illegible]	деревня [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
10	[illegible]	посёлок [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
11	[illegible]	деревня [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

6.8 Фотографии объектов оценки

№	Кадастровый номер	
1	50:09:0000000:191296	

		
2	50:09:0000000:187093	

3	50:09:0000000:251	

		
4	50:09:0000000:297	

5	50:09:0000000:300	

		
6	50:09:0000000:301	

		
7	50:09:0000000:302	

		
8	50:09:0010114:79	

		
9	50:09:0010114:80	

10	50:09:0010114:89	

11	50:09:0010114:93	

12	50:09:0010114:94	

		
13	50:09:0010114:96	

14	50:09:0010206:17	
15	50:09:0010206:7	

16	50:09:0010207:26	

17	50:09:0010207:27	
18	50:09:0010207:31	

		
19	50:09:0010207:33	

		
20	50:09:0010207:35	

		
21	50:09:0010334:273	

22	50:09:0010334:275	

		
23	50:09:0010334:276	

		
24	50:09:0010334:837	

25	50:09:0010520:43	

		
26	50:09:0010607:10	

		
27	50:09:0010607:9	

28	50:09:0010616:15	

29	50:09:0010616:17	

30	50:09:0010616:18	

31	50:09:0010616:21	

32	50:09:0010616:25	

		
33	50:09:0010616:26	

		
34	50:09:0010616:27	

35	50:09:0010617:14	

36	50:09:0010617:17	
37	50:09:0010617:18	

38	50:09:0010617:27	

		
39	50:09:0010617:32	

40	50:09:0010617:33	

		
41	50:09:0020126:104	

		
42	50:09:0020126:112	

43	50:09:0020126:114	

		
44	50:09:0020126:13	

		
45	50:09:0020126:16	

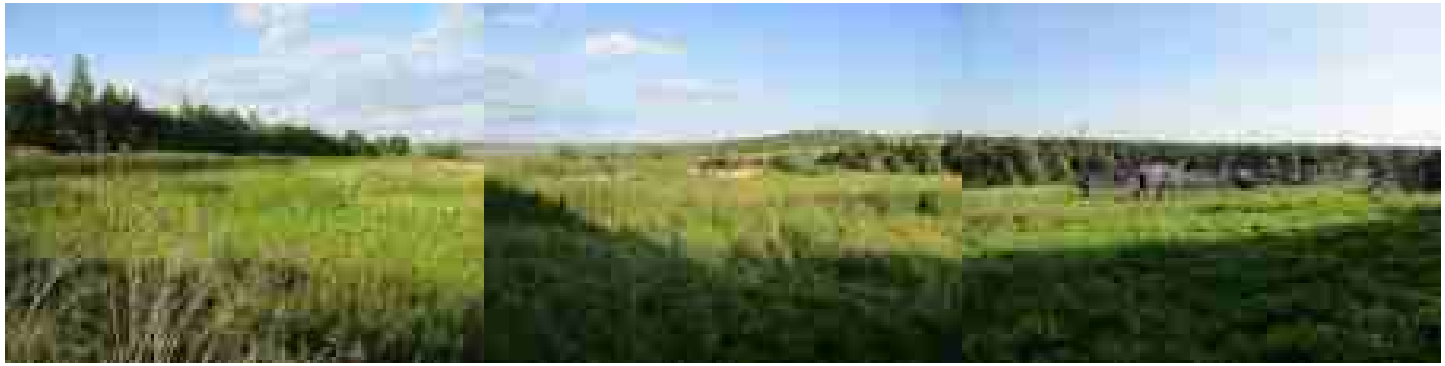
46	50:09:0020126:169	

		
47	50:09:0020126:170	

48	50:09:0020126:99	

		
49	50:09:0020127:19	

		
50	50:09:0020127:23	

		
51	50:09:0020127:24	

		
52	50:09:0020127:32	

		
53	50:09:0020127:33	

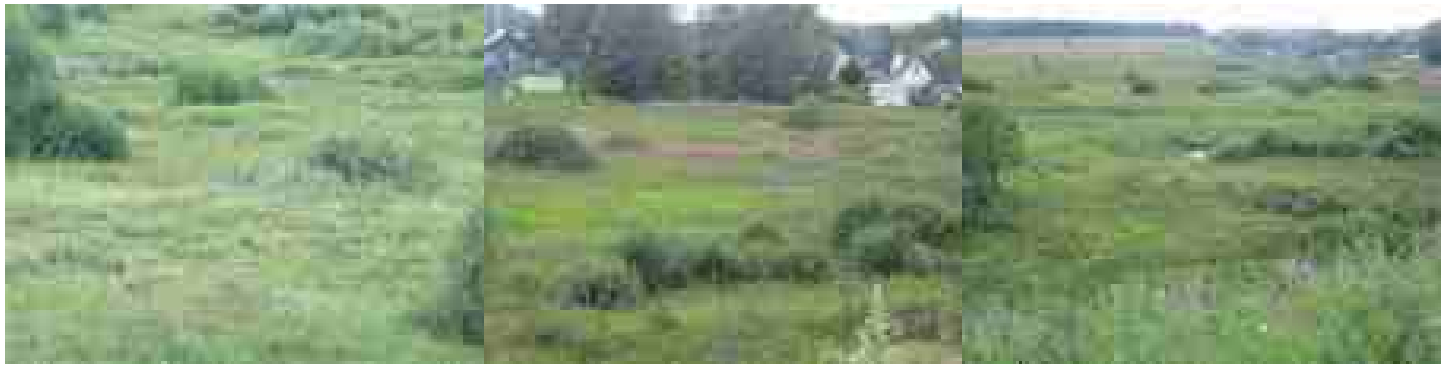
		
54	50:09:0030116:85	

55	50:09:0030237:24	

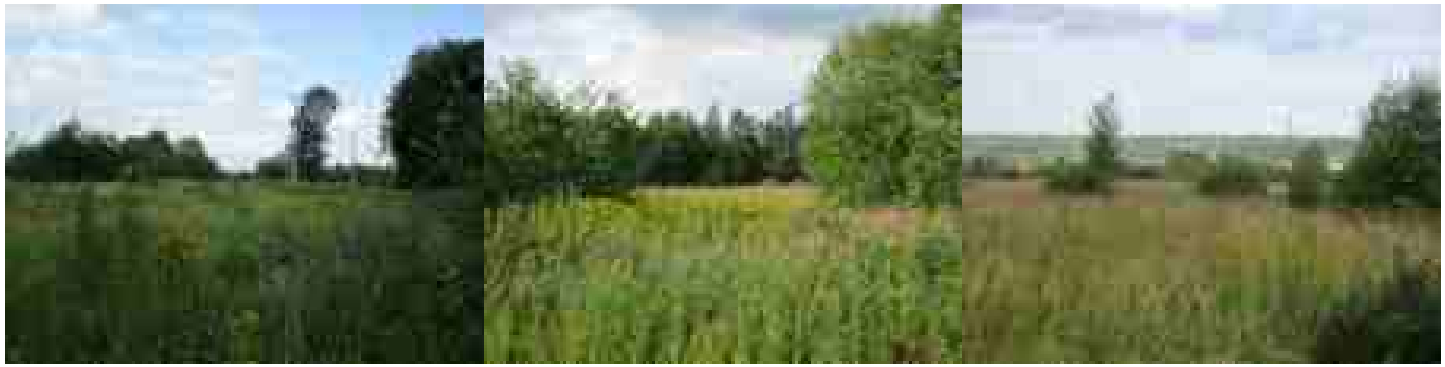
56	50:09:0030237:25	
57	50:09:0030237:26	

58	50:09:0030237:27	

		
59	50:09:0030237:49	

		
60	50:09:0030237:53	

		
61	50:09:0030237:54	

		
62	50:09:0030237:55	

		
63	50:09:0030237:56	

		
64	50:09:0010607:16	

65	50:09:0010403:30	

66	50:09:0010403:23	

		
67	50:09:0010114:524	

68	50:09:0010114:525	

69	50:09:0010114:526	

		
70	50:09:0010334:243	

71	50:09:0060309:502	

72	50:09:0060434:45	

		
73	50:09:0060736:35	

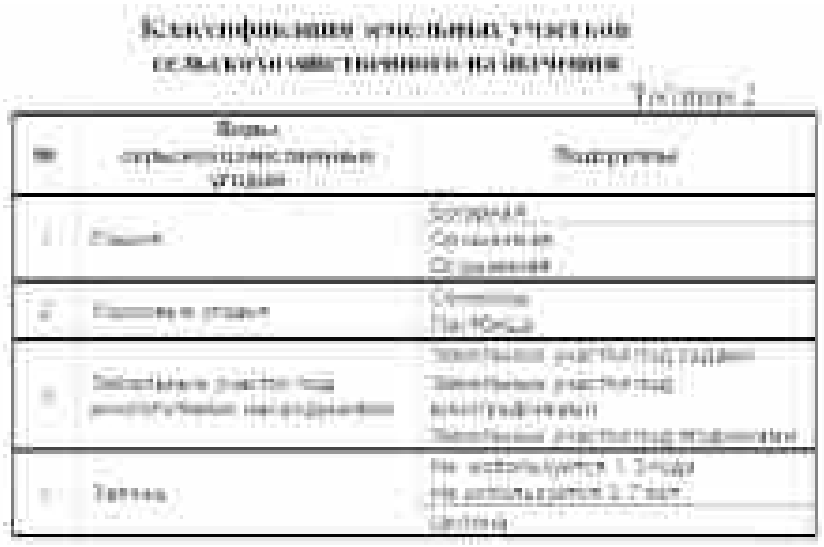
		
74	50:09:0000000:191360	

6.9 Определение класса объектов оценки

На основание проведенного Оценщиком осмотра объектов оценки, а так же проведенного анализа предоставленных документов можно заключить следующее:

Для земельных участков с/х назначения

Согласно информации, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» земельные участки сельскохозяйственного назначения классифицируются следующим образом:



По результатам проведенного осмотра, а так же консультаций с Заказчиком, Оценщик принимает вид с/х угодий как – «Залежь».

Для земельных участков промышленного назначения

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0010403:30 площадью 34 226,00 кв.м. и 50:09:0010403:23 площадью 295 766,00 кв.м.в соответствии с данными портала rosreestr.ru: Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи,

радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, по данным Правил землепользования и застройки территории сельского поселения Смирновское Солнечногорского муниципального района Московской области, а именно Карты градостроительного зонирования с устанавливаемыми территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию оцениваемые земельные участки расположены в зоне СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий и СХ-3 Зона сельскохозяйственного производства. На дату оценки вид использования оцениваемого участка является соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ). В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик ведет расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом данной информации, земельные участки Для сельскохозяйственного производства.

Для земельных участков под ИЖС

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:191296 имеет ВРИ для индивидуального жилищного строительства

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме[1].

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

[1] *ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)*

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
6. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

Дата оценки:	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
Допущение	предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Итоговая стоимость объекта оценки:	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Метод оценки:	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Объект-аналог	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Отчет об оценке:	документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Подход к оценке:	это совокупность методов оценки, объединенных общей

	методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход:	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Принципы оценки	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
существенности	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
достаточности проверяемости обоснованности	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
однозначности	содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Результат оценки:	итоговая величина стоимости объекта оценки
Рыночная стоимость:	наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а

	другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Срок экономической жизни актива	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
Срок экспозиции объекта оценки	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Ставка дисконтирования	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
Стоимость	наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Цель оценки:	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
Цена:	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

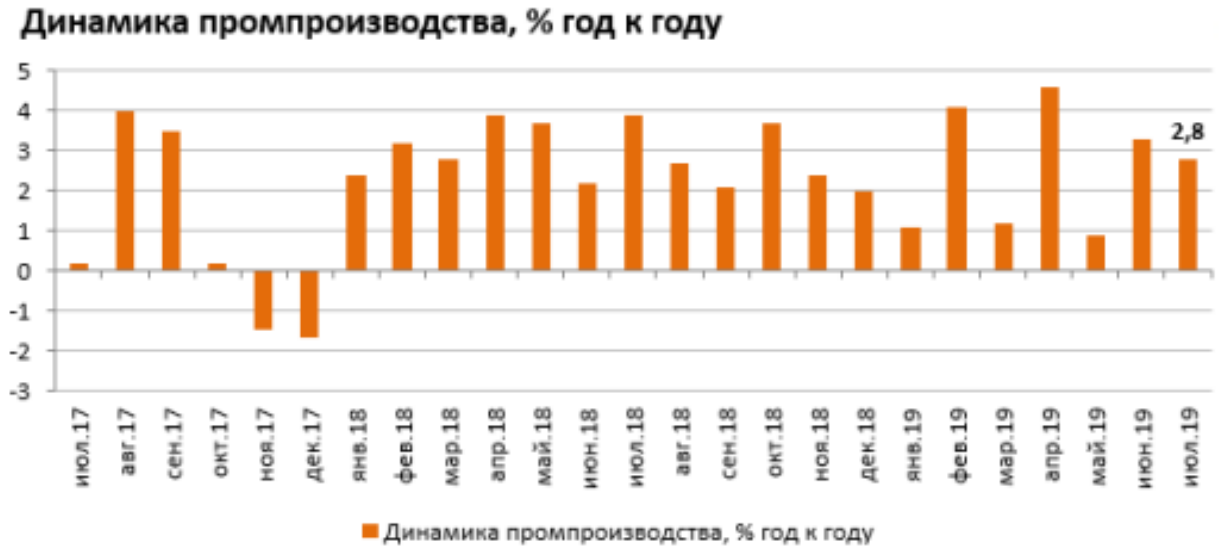
При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

В первую очередь отметим, что по сообщению Минэкономразвития, темп роста ВВП в годовом выражении в июле 2019 года ускорился до 1,7% после 0,8% в июне. По итогам января-июля 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 0,9%. При этом было отмечено, что экономическая статистика за июль указывает на восстановление темпов экономического роста после слабой динамики в первой половине года. Далее мы проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Несмотря на ускорение роста ВВП, по данным Росстата в июле 2019 года рост промышленного производства замедлился до 2,8% после увеличения на 3,3% в июне. По итогам января-июля 2019 года промышленное производство выросло на 2,6%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в июле сократилось на 0,4% (в июле 2019 года было на один рабочий день больше, чем в июле 2018 года).



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте **«Добыча полезных ископаемых»** рост выпуска продукции ускорился до 3% после 2,3% в июне. Рост выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** замедлился до 2,8% после увеличения на

3,4% месяцем ранее. Сегмент **«Электроэнергия, газ и пар»** замедлил свой рост до 1,7% после 2,5% в июне. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» выпуск вернулся к росту (+1,6%) после июньского снижения на 1,8%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'19	+4,2	+4,7	+1,0	+7,4
Май'19	+2,8	-1,0	+1,8	+0,8
Июнь'19	+2,3	+3,4	+2,5	-1,8
Июль'19	+3,0	+2,8	+1,7	+1,6
Январь-июль'19	**+3,9**	**+2,0**	**+0,2**	**+1,5**

Таким образом, замедление роста в сегментах **«Обрабатывающие производства»** и **«Электроэнергия, газ и пар»**, несмотря на ускорение роста **добывающих отраслей** и возобновление положительной динамики сегмента **«Водоснабжение»**, привело к замедлению темпа роста промышленного производства в июле. При этом отдельно стоит отметить, что по итогам января-июля 2019 года все сегменты демонстрируют рост выпуска. Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-июль 2019	Июль 2019 / Июль 2018	Январь-июль 2019 / Январь-июль 2018
Добыча угля, млн тонн	248	-3,3%	-0,7%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	325	-0,7%	+2,2%
Природный газ, млрд м3	378	+0,3%	+2,2%
Мясо скота, млн тонн	1,5	+5,0%	+8,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,7	-1,2%	-4,4%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,5	+16,1%	+2,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	87,4	+11,6%	+15,5%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,1	-1,7%	-2,5%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	12,5	+8,1%	+6,6%
Цемент, млн тонн	33,0	+7,2%	+10,2%
Бетон товарный, млн м3	19,0	+6,8%	+20,8%
Прокат готовый, млн тонн	36,2	-1,4%	+0,1%
Трубы стальные, млн тонн	7,3	+14,3%	+1,4%
Автомобили легковые, тыс. штук	894	+5,4%	+2,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	81,6	+18,7%	-1,2%

Из интересных моментов отметим то, что выпуск в **добывающем сегменте** в июле 2019 года вырос на 3% на фоне сокращения **добычи угля** на 3,3% (добыча обогащенного угля выросла на 1,6%), снижения **добычи нефти** на 0,7% и слабого увеличения **добычи газа** (+0,3%). Позже, отдельным сообщением Росстат отметил, что добыча **сжиженного природного газа** (которую Росстат, очевидно, учитывал отдельно, и до текущего момента не выделял в список важнейших видов продукции) в отчетном периоде взлетела на 86%. Вероятно, это объясняется введением в строй последней очереди «Ямала СПГ».

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим рост выпуска **мяса скота** (+5%), в то время как производство **мяса домашней птицы** сократилось в июле на 1,2%. Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов вырос на 16,1%.

Тенденция восстановления производства **стройматериалов** продолжилась, по-прежнему за исключением производства **кирпичей**, объем которого упал на 1,3%. Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что производство **легковых автомобилей**увеличилось на 5,4%, в то же время **выпуск грузовых автотранспортных средств** показал рост на 18,7% после сокращения на 12,3% месяцем ранее.

Помимо этого, в конце августа Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2019 года. Он составил 8,04 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 6,53 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 23,2%.

Показатель	I п/г 2019 г.	Справочно: I п/г 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+8 040,5	+6 528,4
Доля убыточных предприятий	31,4%	32,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 31,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в I п/г 2019 г., млрд руб.	I п/г 2019 г. / I п/г 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+145,2	+5,0%
Добыча полезных ископаемых	+1 965,8	-11,2%
Обрабатывающие производства	+2 318,0	+22,0%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+477,6	+23,9%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+427,7	+27,0%
Водоснабжение	+15,3	+14,7%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 613,0	+2,1%
Строительство	+58,8	> в 2,2 раза
Транспортировка и хранение	+546,8	+59,6%
Информация и связь	+201,3	+9,0%

По итогам первого полугодия 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Строительство**» (сальдированный результат вырос в 2,2 раза), **«Транспортировка и хранение»** (рост на 59,6%), **«Производство, передача и распределение электроэнергии»**(+27,0%), а также **«Обрабатывающие производства»** (+22%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показал сегмент **«Добыча полезных ископаемых»** (-11,2%).

Прибыль банковского сектора после 138 млрд руб. в июне составила 173 млрд руб. по итогам июля. При этом прибыль Сбербанка за июль составила 75,5 млрд руб. В июле прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 142 млрд руб. По итогам января-июля 2019 года прибыль российских банков составила 1,18 трлн руб. по сравнению с прибылью в 776 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за семь месяцев 2019 года составила 519,7 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам

Что касается прочих показателей банковского сектора в июле, то объем его активов увеличился на 1,2% до 93,6 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** не претерпел значительных изменений, в то время как объем **розничного кредитования** вырос на 198 млрд руб. (+1,2%). Таким образом, по состоянию на 1 августа 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 50 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне приближения инфляции к целевому уровню 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о динамике потребительских цен в августе, следует отметить, что на протяжении двух недель была зафиксирована дефляция в размере 0,1%, в другие две недели цены не менялись. По итогам августа цены снизились на 0,2%. С начала года рост цен составил 2,4%, при этом в годовом выражении, по состоянию на 1 сентября инфляция замедлилась до 4,3% после 4,6% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

Месяц	2018	2019
Май	0,4%	0,3%
Июнь	0,5%	0,0%
Июль	0,3%	0,2%
Август	0,0%	-0,2%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В августе среднее значение курса доллара выросло до 65,6 руб. после 63,2 руб. за доллар месяцем ранее. К концу августа курс доллара составил 66,5 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2
Июль'19	63,1	63,4	63,2
Август'19	63,4	66,5	65,6

Существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам I п/г 2019 года составил 202,1 млрд долл. (-3,9%). В то же время товарный импорт составил 117,3 млрд долл. (-2,9%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде сложилось на уровне 84,8 млрд долл. (-5,3%).

Как можно видеть, в последние несколько месяцев динамика экспорта и импорта товаров демонстрирует снижение в годовом выражении. При этом, начиная с апреля текущего года, экспорт и импорт менялись сонаправленно: в мае усилилась отрицательная динамика показателей, в то время как в июне фиксировалось некоторое восстановление как товарного экспорта, так и товарного импорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в I п/г 2019 г.

Показатель	Млрд долл. США	I п/г 2019 / I п/г 2018, %
Экспорт, в т. ч.	202,1	-3,9
Топливно-энергетические товары	133,0	-2,6
Металлы и изделия из них	19,4	-12,4
в т. ч. цветные металлы	7,5	+4,0
Машины, оборудование и транспортные средства	11,7	-6,8
Продукция химической промышленности, в т. ч.	12,9	-3,4
калийные удобрения	1,0	+0,9
азотные удобрения	1,4	+7,8
Продовольственные товары и с/х сырье	10,6	-6,0
Импорт, в т. ч.	117,3	-2,9
Машины, оборудование, транспортные средства	51,7	-4,5
Продовольственные товары и с/х сырье	14,7	-2,5
Продукция химической промышленности	21,5	-0,6

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась преимущественно отрицательной. Можно выделить лишь увеличение экспорта **азотных удобрений** на 7,8% при общем сокращении экспорта **металлов и изделий из них** на 12,4%. Кроме того, экспорт **цветных**

металлов увеличился на 4%, при этом в целом вывоз **металлов и изделий из них** сократился на 12,4%. Заметим, что снижение экспорта **металлов** показало самую сильную отрицательную динамику из всех представленных Росстатом «важнейших товаров». В остальном, экспорт **машин, оборудования и транспортных средств** сократился на 6,8%, **топливно-энергетических товаров** – потерял 2,6%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильное снижение показал ввоз **машин, оборудования и транспортных средств** (-4,5%).

Опережающее сокращение экспорта над импортом привело, в частности, к уменьшению положительного сальдо платежного баланса по итогам января-июля 2019 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам семи месяцев были опубликованы в первой половине августа. Они представлены в следующей таблице:

Показатель	Январь-июль 2018	Январь-июль 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	56,5	51,4	-9,0%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	17,4	28,0	+60,9%
Изменение золотовалютных резервов ЦБ (без учета переоценки), млрд долл.	+32,5	+43,1	+32,6%
	1.08.18	**1.08.19**	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	458,0	519,8	+13,5%
	1.07.18	**1.07.19**	
Объем внешнего долга, млрд долл.	490,8	482,4	-1,7%

По пояснениям Банка России, динамика **сальдо счета текущих операций** (-9%) определялась преимущественно состоянием торгового баланса страны. После роста положительного сальдо внешней торговли товарами в I квартале 2019 года, начиная с апреля, его величина складывалась на более низком уровне вследствие замедления темпов снижения импорта по сравнению с экспортом. Рост **оттока капитала**(+60,9%), в свою очередь, был вызван главным образом операциями банков, нарастивших иностранные активы. При этом темпы сокращения внешних обязательств банковского сектора остались на сопоставимом с прошлогодним периодом уровне. В результате операций ЦБ, международные резервы страны выросли с начала года на 43,1 млрд долл. В основном такая динамика была обусловлена приобретением валюты в рамках бюджетного правила, а также поступлением средств от размещения суверенных ценных бумаг.

Выводы:

- ***Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в июле 2019 года составил 1,7% после 0,8% в июне;***
- ***Промпроизводство в июле 2019 года в годовом выражении выросло на 2,8%, а по итогам семи месяцев 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,6%;***

- ***Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в I полугодии 2019 года составил 8 трлн руб. по сравнению с 6,5 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,8 п.п. до 31,4%;***
- ***Банковский сектор в июле заработал 173 млрд руб. прибыли. За семь месяцев 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,18 трлн руб. по сравнению с 776 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;***
- ***Потребительские цены в августе 2019 года снизились на 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция составила 4,3%;***
- ***Среднее значение курса доллара США в августе 2019 года выросло до 65,6 руб. по сравнению с 63,2 руб. в июле на фоне снижения цен на нефть;***
- ***Товарный экспорт по итогам января-июня 2019 года составил 202,1 млрд долл. (-3,9%), товарный импорт – 117,3 млрд долл. (-2,9%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 84,8 млрд долл. (-5,3%);***
- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-июля 2019 года сократилось на 9% до 51,4 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос на 60,9% и составил 28 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_avgust_2019_goda/

8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

В статье 7 Земельного кодекса РФ земли по целевому назначению классифицируются следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохранным зонам);
- земли запаса.

Ст. 85 ЗК РФ делит населенные пункты на 9 зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- рекреационные;
- производственные;
- сельскохозяйственные;
- инженерные;
- военные;
- земли специального назначения;
- иным территориальным зонам.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градостроительный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки.

В ЗК РФ предусмотрены случаи, когда участки и расположенные на них объекты недвижимости признают не соответствующими градостроительному регламенту. Данная

ситуация возникает, если виды использования не входят в перечень разрешенных или размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом. В результате использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органами местного самоуправления.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именует пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли: промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

К этой категории относят лесные и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (земли лесного фонда); земли, занятые водными объектами, земли водоохранных зон водных объектов и выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений (земли водного фонда); земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам (земли запаса). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки принадлежат к рынку земель, сегменту рынка – земля с/х назначения для с/х производства, земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства и Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения для с/х производства.

8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки (Земельные участки под ИЖС)

Обзор земельного рынка Москвы и Московского региона 3

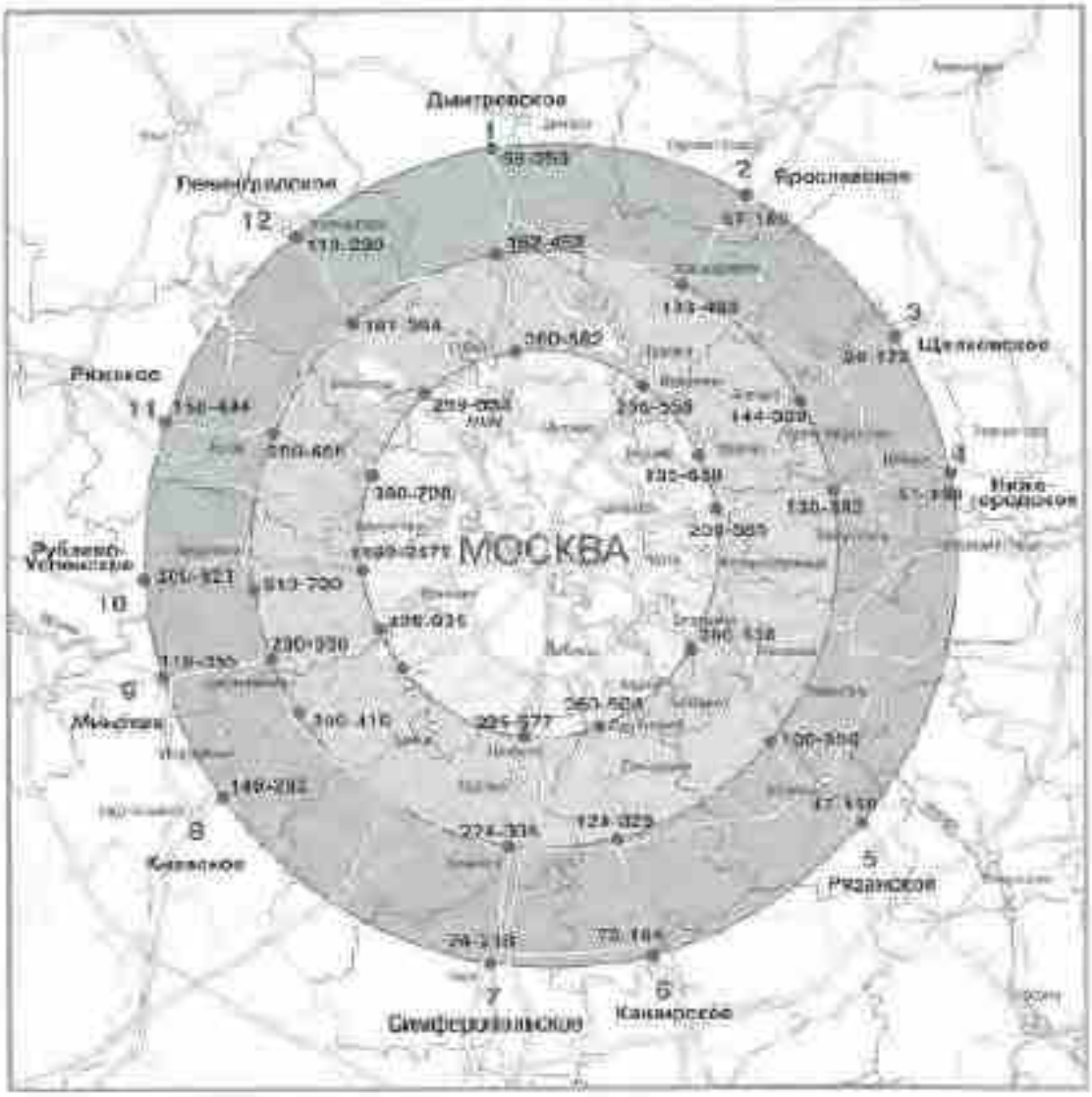
Последние три года были временем процветания для земельного рынка Московского региона, как, впрочем, и для всего рынка недвижимости. Как отреагировал рынок земли на пришедшие в Россию экономические волнения, можно ли продолжать рассматривать землю как надежный стратегический объект инвестиций и что будет с ценами на земельные участки в наступившем году – на эти вопросы, как и на многие другие, сегодня однозначных ответов нет.

Общая ситуация На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Ниже приводится диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС в Подмосковье по состоянию на март 2018 г. Учитывая, что в открытых источниках отсутствует актуальная информация о ценах предложений земельных участков под дачное строительство, оценщик счел возможным использовать информацию о рынке земель ИЖС с соответствующим корректирующим коэффициентом на разрешенное использование.

Диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС в Подмосковье по состоянию на март 2018 г.



Источник информации: бюллетень «RWAY», №277, апрель 2018 г., стр. 10

Согласно вышеуказанному источнику, цены земельных участков иного разрешенного использования могут быть скорректированы введением поправочных коэффициентов. Согласно аналитическому порталу «СтатРиелт», разница в стоимости между участками под ИЖС и дачное строительство составляет около 20%. Тогда

стоимость земельных участков под дачное строительство находится в диапазоне от 53 600 руб. до 144 000 рублей за сотку. Особо стоит отметить, что данный диапазон стоимости относится к земельным участкам, чьи характеристики не обладают ярко выраженными особенностями (лес на участке, выход к воде и т.д.)

Тенденции

Увеличение предложения ликвидных земельных участков в Москве и за ее пределами за счет спешной продажи активов собственниками, обремененными требующими погашения кредитами.

Увеличение количества потенциальных покупателей, интересующихся возможностью инвестиционных приобретений на земельном рынке.

Более гибкий подход собственников в переговорах при продаже земельных активов. Завершение периода бурного роста цен на земельные участки, снижение стоимости низколиквидных земельных активов. Земельный рынок Московской области в последнее время пополняется за счет участков, прилегающих к населенным пунктам, переходящих в результате утверждения границ этих пунктов в категорию «земли поселений».

Прогноз

Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников, будущего которого в настоящее время весьма туманно. 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, где кризис сейчас в самом разгаре. Эксперты полагают, что ясность относительно развития рынка земли, как и всего рынка недвижимости, появится не раньше весны наступившего год.

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». 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. 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.

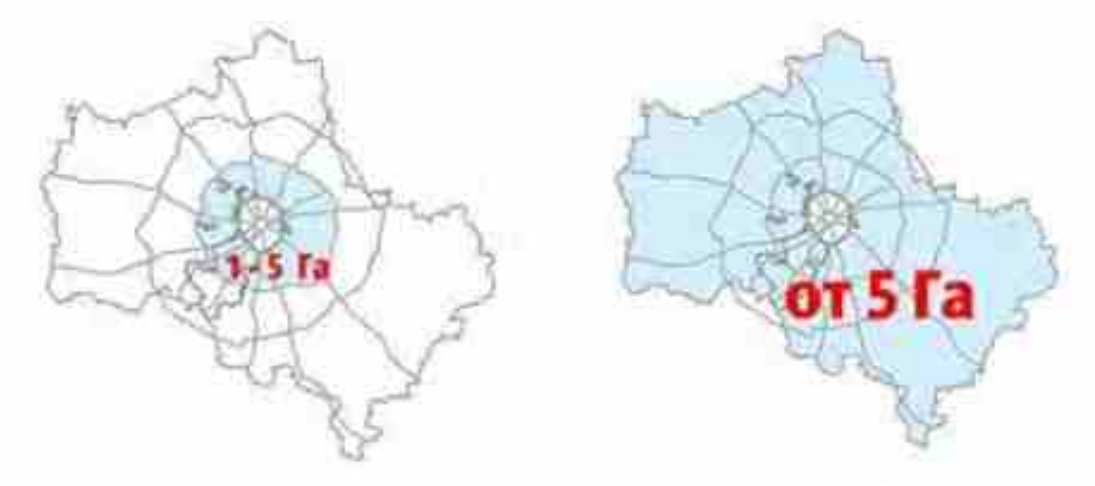
Источник информации: бюллетень «RWAY», №277, апрель 2018 г.

8.2.3 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки (Земельные участки промышленного назначения)

ИНФОРМАЦИОННО

Параметры исследования:

- География исследования: Московская области и Новая Москва
- Степень подготовки участка к строительству
- Площадь участков, которая учитывалась в обзоре:
- –участки площадью 1-5 га до 30-50 км от МКАД (до трассы А107 «Бетонка»);
- –участки площадью от 5 га от МКАДа до границ Московской области



Общее количество незастроенных участков промышленного назначения (от 1 га) в Московском регионе составляет, по данным Росреестра, 2 301 шт. (20 789 га). Из них выставлено на продажу в интернете только 204 шт. (2 736 га).

Такой низкий процент предлагаемых к продаже участков промышленного назначения, - чуть менее 13,2% от общего количества незастроенных участков – яркий индикатор закрытости земельного рынка.

Общий объем предложения незастроенных земельных участков промышленного назначения, выставленных на продажу в анализируемой локации в настоящее время составляет 204 лота.

Количество незастроенных земельных участков промышленного назначения (от 1 га)

Площадь	Локация	Всего участков*			Участки в продаже		
		кол-во, шт.	га	средняя площадь, га	кол-во, шт.	га	средняя площадь, га
1-2 га	МКАД-А107	1 127	2 032	1.8	76	136	1.8
3-5 га	МКАД-А107	233	886	3.8	22	81	3.7
5-20 га	МКАД-МО	767	7 248	9.4	69	679	9.8

*по данным Росреестра

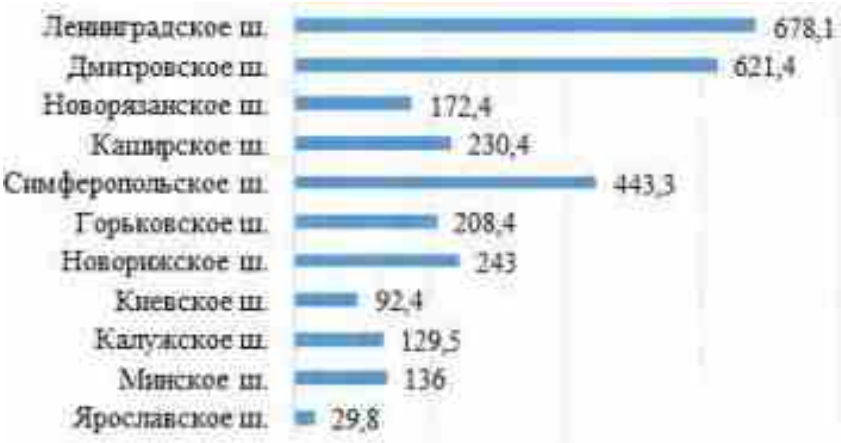
Площадь выставленных на продажу участков составляет 13,2% от общей площади всех незастроенных участков промышленного назначения Московской области (включая территорию новой Москвы). Таким образом, около 87% участков не выставлено на продажу по тем или иным причинам их текущими собственниками.

Наибольшее количество выставленных на продажу земельных участков находится на Ленинградском, Дмитровском и Новорязанском ш.

Количество выставленных на продажу участков по направлениям, шт.

По общей площади на первых двух местах по-прежнему Ленинградское ш., Дмитровское ш., а также Симферопольское – на третьем месте.

Общая площадь выставленных на продажу участков по направлениям, га



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

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

Для объективной оценки стоимости участки разделены по следующим критериям:

- Локация (традиционно были выделены 2 «зоны» – МКАД-А107 и А107-границы МО)
- Степень подготовленности земельного участка

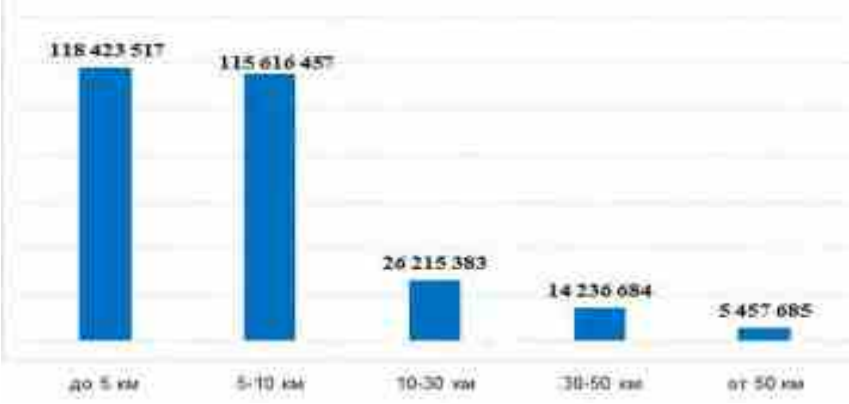
К подготовленным участкам относились лоты, в которых был проведен любой из этапов ленд-девелопмента.

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

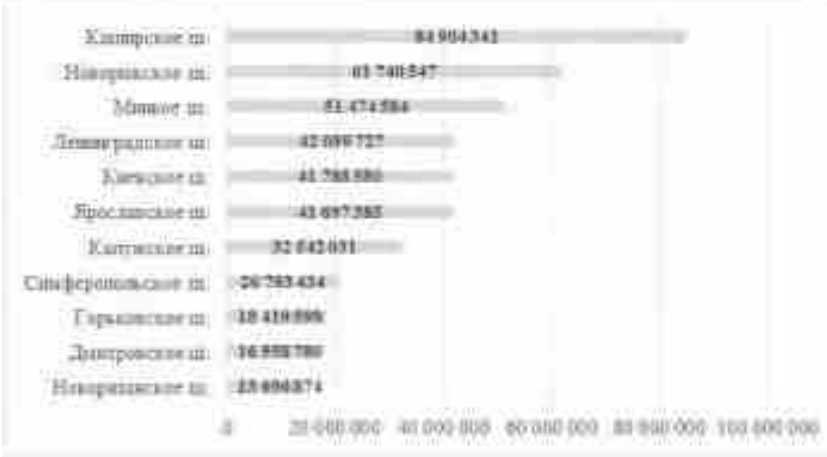
Количество подготовленных и неподготовленных участков

	подготовленные	неподготовленные
МКАД-А107	44	115
А107-МО	6	39

Уровень стоимости незастроенных участков в зависимости от удаленности от МКАД, руб./га



Анализ средневзвешенной стоимости по направлениям в границах МКАД-А101, руб./га



Количество сделок по данным ведущих брокеров и собственников земли

	2015	2016
Количество сделок	11	31
Площадь, га	156,3	171,1

На протяжении последних двух лет наибольшее количество сделок купли-продажи промышленных участков приходится на Ленинский район. В первую очередь это объясняется большим количеством подготовленных к строительству участков и развитой транспортной инфраструктурой.

Источник: https://www.arendator.ru/articles/154428-analiz_rynka_promyshlennyh_uchastkov_moskovskoj_oblasti_i_novoj_moskvy/

Компания CBRE проанализировала сегмент крупных земельных массивов Московской области, предназначенных для размещения складской и производственной недвижимости.

Самые дорогие земельные участки, предназначенные для размещения объектов производственно-складской недвижимости, расположены в 15-ти километровой зоне от МКАД. К такому выводу пришли эксперты CBRE, ведущей международной консалтинговой компании в области недвижимости, проанализировав данные 34 площадок в Московской области, общая площадь которых составляет 3680 га.

Основными критериями, по которым была сделана выборка анализируемых предложений, стали площадь земельного массива (от 10 га и больше), а также позиционирование этого массива текущими собственниками-продавцами в качестве площадки для объектов логистической и производственной инфраструктуры.

В 2018 году средневзвешенная цена продажи 1 га земли промышленного назначения составила 13 млн рублей (без учёта подключения коммуникаций).

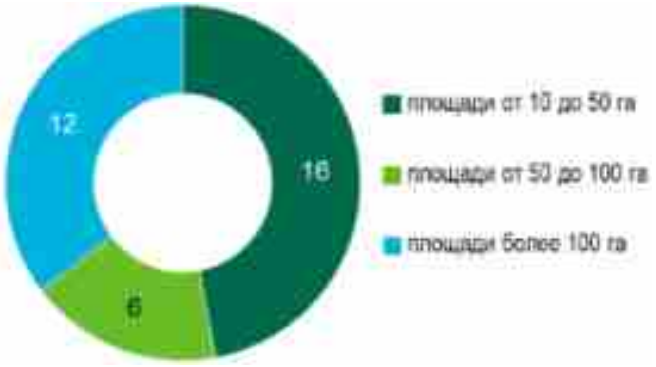
Предложения по продаже земельных участков и цены*в зависимости от расстояния до МКАД (млн руб.)

Стоимость земли промышленного назначения в непосредственной близости от МКАД (0-5 км), в среднем, почти в два раза выше участков на Московском малом кольце (А107) и может доходить до 92 млн рублей за гектар. Участки, расположенные на расстоянии около 11-25 км от МКАД, можно приобрести за 22 млн рублей за гектар. Стоимость земли в непосредственной близости к городу отличается от наиболее удаленных, маркетируемых участков практически в 9 раз.

Самым дорогим земельным участком на сегодняшний день является площадка, расположенная в непосредственной близости к аэропорту Шереметьево. Стоимость 1 гектара там может доходить до 50 млн рублей.

В структуре предложения на сегодняшний день в основном предлагаются земельные массивы от 10 до 50 гектар. Площадки площадью от 50 до 100 гектар в Московской области крайне ограничены.

Структура предложения по размеру земельного массива (участков, шт.)



По словам Василия Григорьева, заместителя директора отдела исследований рынка CBRE, земельные участки, в частности, крупные массивы под логистику и производство – это очень сложный сегмент, характеризующийся большим разбросом цен, на который влияет огромное количество факторов. В первую очередь, это расстояние до границ города, но не только – наличие коммуникаций, форма участка, находится он на первой линии шоссе или нет, обременения и санитарные зоны. В результате, на сегодняшнем рынке цены на соседние площадки могут отличаться в разы.

Источник: https://zdanie.info/2427/2425/news/12947

8.2.4 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки (Земельные участки с/х назначения)

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

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

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

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

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

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

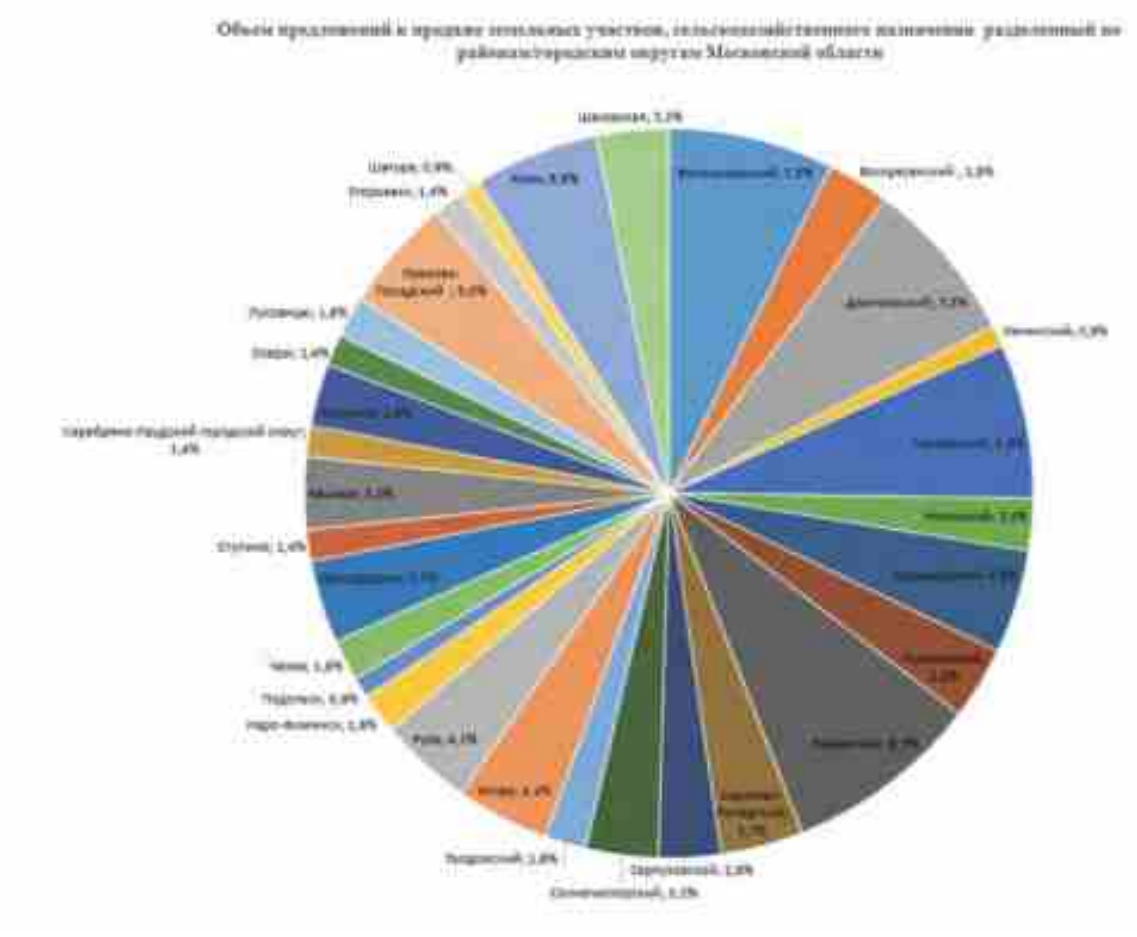
Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается.

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

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

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

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

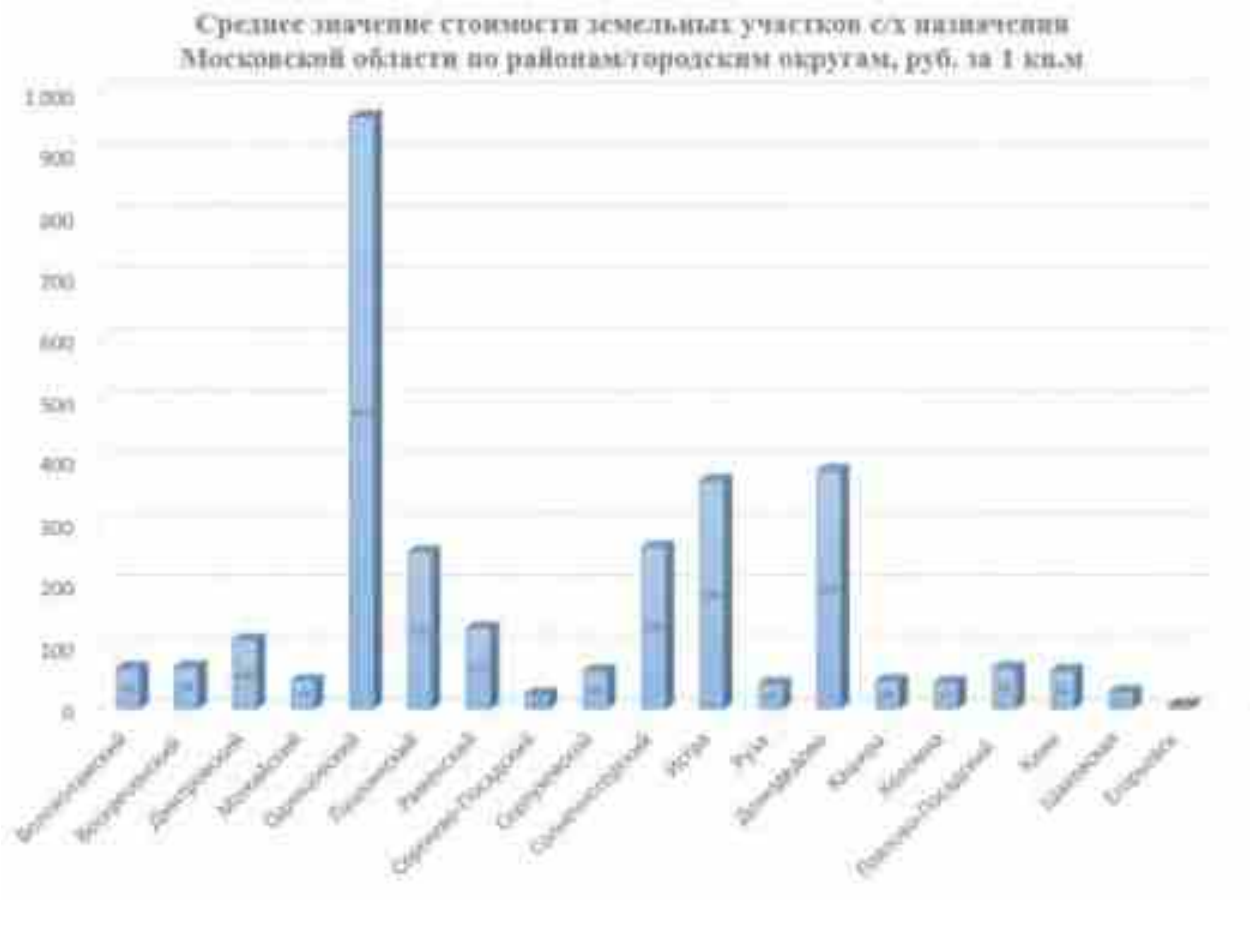


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

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

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



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

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

Источник: https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo

8.2.5 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- Местоположение
- Площадь
- Наличие коммуникаций
- Наличие ограничений (обременений)
- Правовой статус объекта

8.2.6 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность.

Оценщик решил провести более подробный анализ данных в целях корректного их учета в данной оценке, а также продолжение анализа сегмента рынка объектов оценки.

Имущественные права.

Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав. На рынке недвижимости существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества.. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Исследование на тему разницы в стоимости права аренды и права собственности представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Соотношение стоимости прав собственности и аренды для земельных участков промышленного назначения

Таблица 12

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки промышленного назначения			
Отношение рыночной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к рыночной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,80	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,73	0,76

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А, таб.12

Соотношение стоимости прав собственности и аренды для земельных участков под ИЖС

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А, таб.12

Соотношение стоимости прав собственности и аренды для земельных участков с/х назначения

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки с/х назначения», под редакцией Лейфера Л.А, таб.7

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 121 корректировка составляет:

Корректировка на уторгование

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,9%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 121». (Стр.253, табл.121)

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Динамика цен.

Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в Справочнике оценщика недвижимости Том . «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр.114.

Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и иные типы объектов недвижимости	1,8%	1,1%	2,1%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	1,8%	1,0%	2,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	1,7%	1,2%	2,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,8%	0,4%	1,0%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр.114

Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет.

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предлагаемых объектов			
1. Объекты торговой сферы, свободно арендуемые в ходовых типы объектов недвижимости	7,0%	3,3%	3,7%
2. Высококлассный офис (Офисы классов А, В)	2,8%	3,3%	3,7%
3. Высококачественная торговая недвижимость	3,6%	3,3%	3,4%
4. Недвижимость, предназначенная для нужд производственного бизнеса	3,0%	3,4%	3,6%

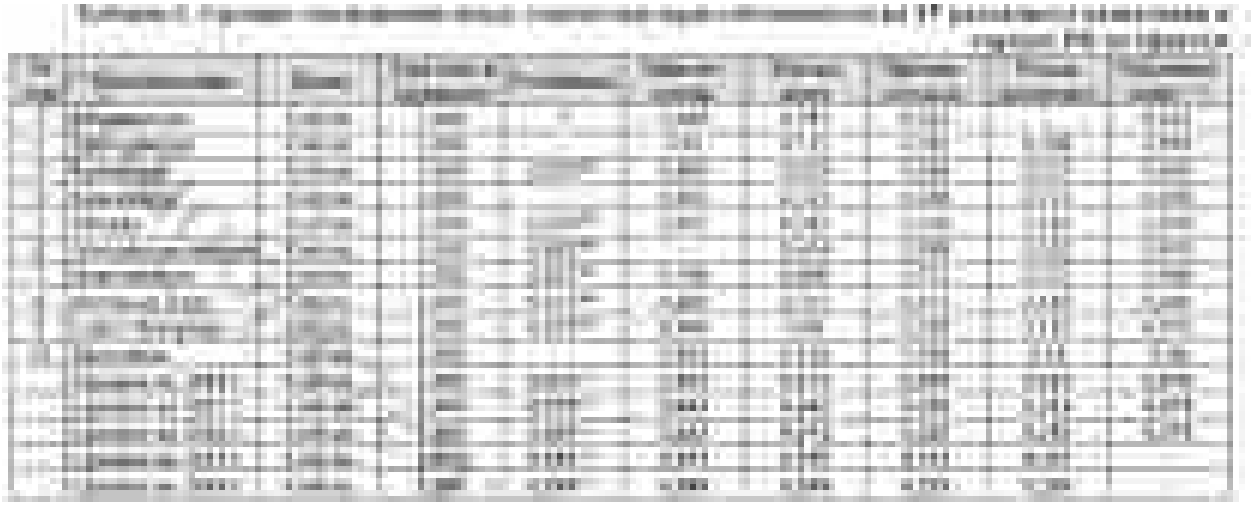
Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68».

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)

Один из наиболее весомых ценообразующих факторов.

Исследование на тему соотношений стоимости прав собственности на земельные участки различного вида разрешенного использования проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и представлено в Сборнике рыночных корректировок СРК-2018, стр.8, таб.1.

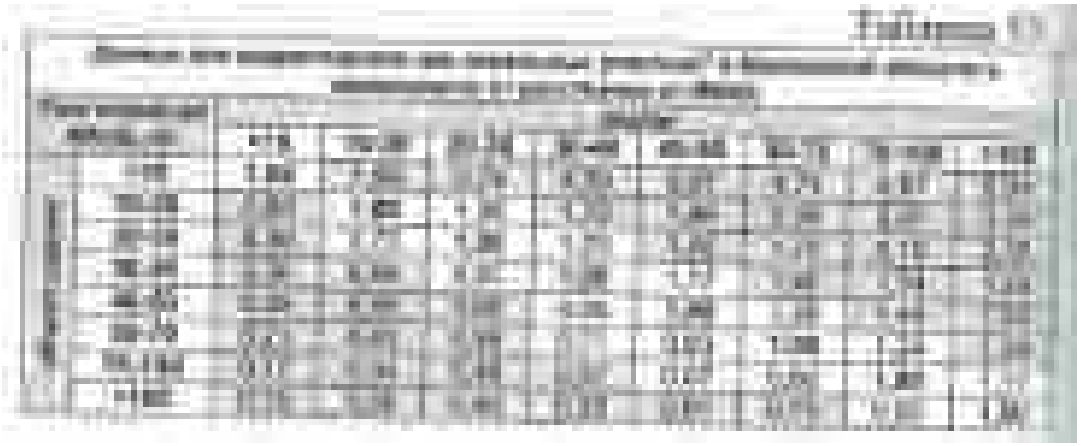
Среднее соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения



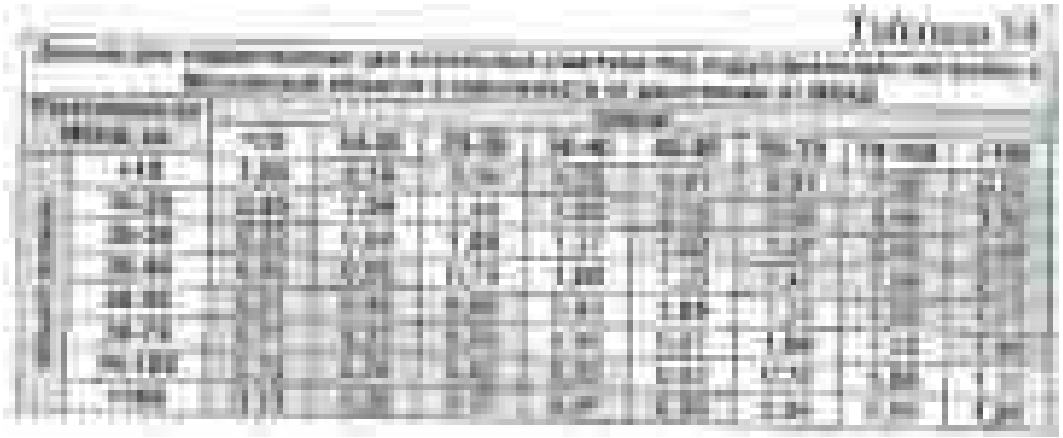
Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРК-2018, стр.8, таб.1

Местоположение (местонахождение в пределах города). Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

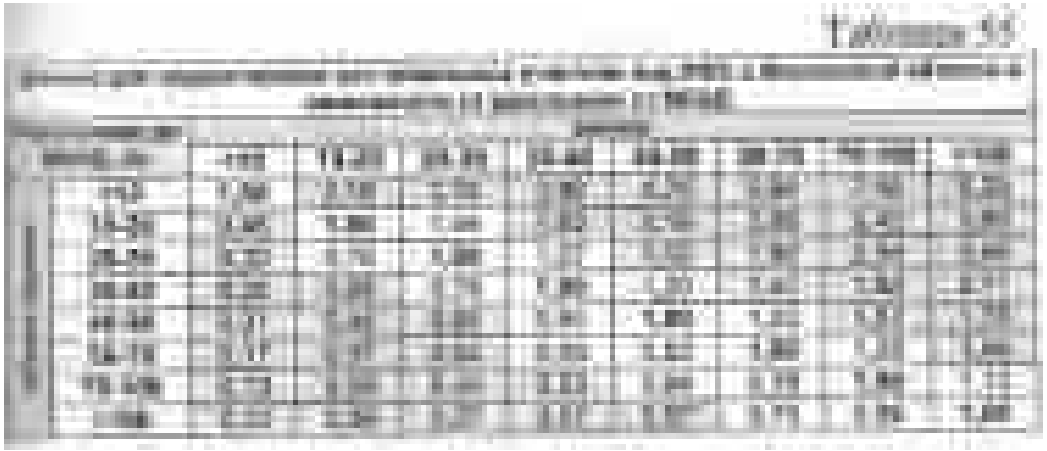
По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018 Том «Земельные участки часть 1» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 53, 54, 55 корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:



Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 53».



Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 54».



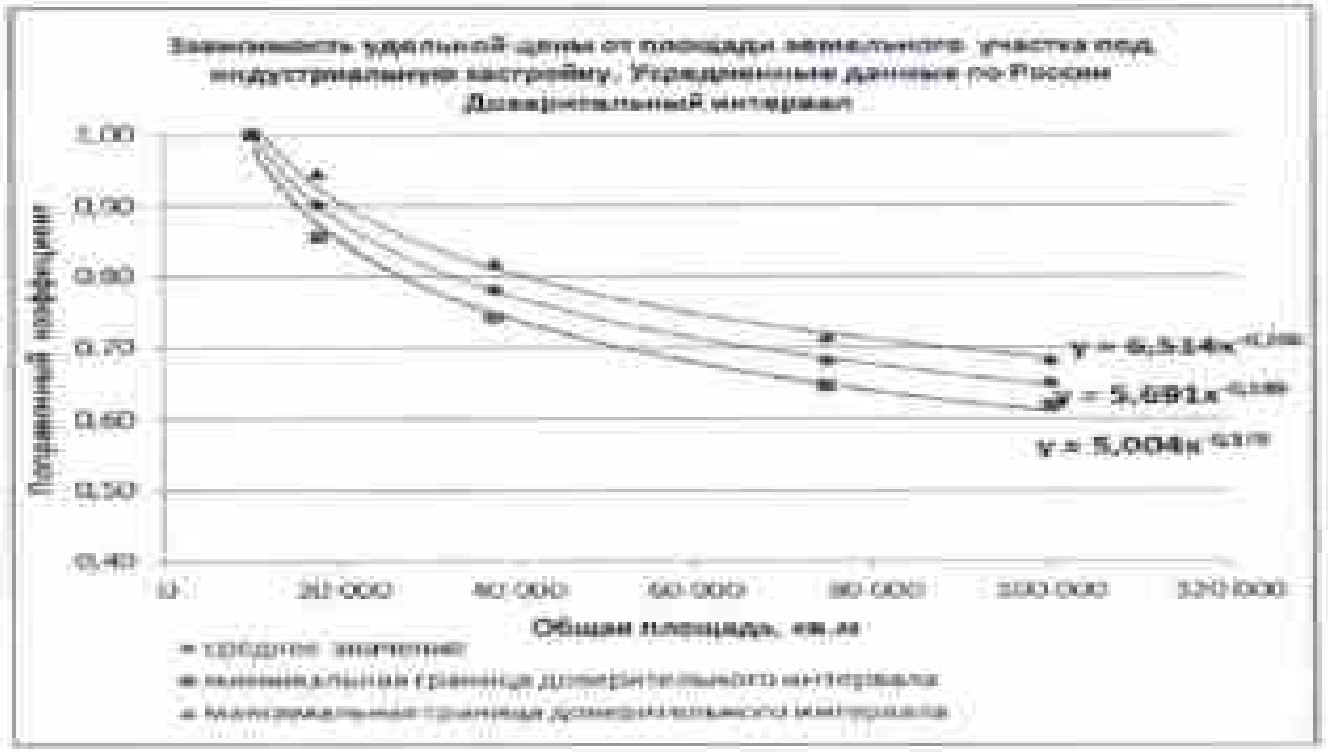
Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 55».

Площадь.

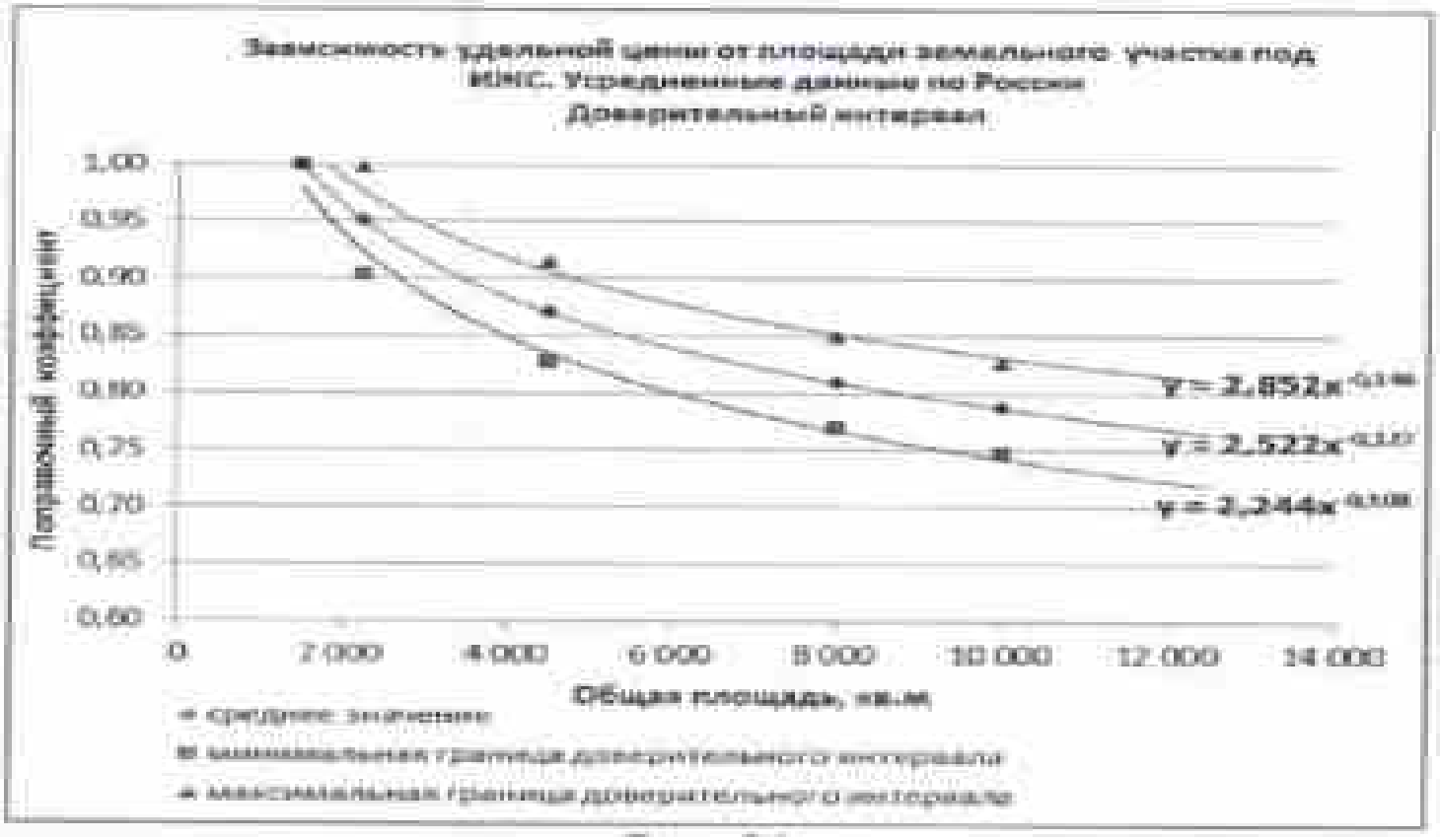
Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади.

Исследование на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

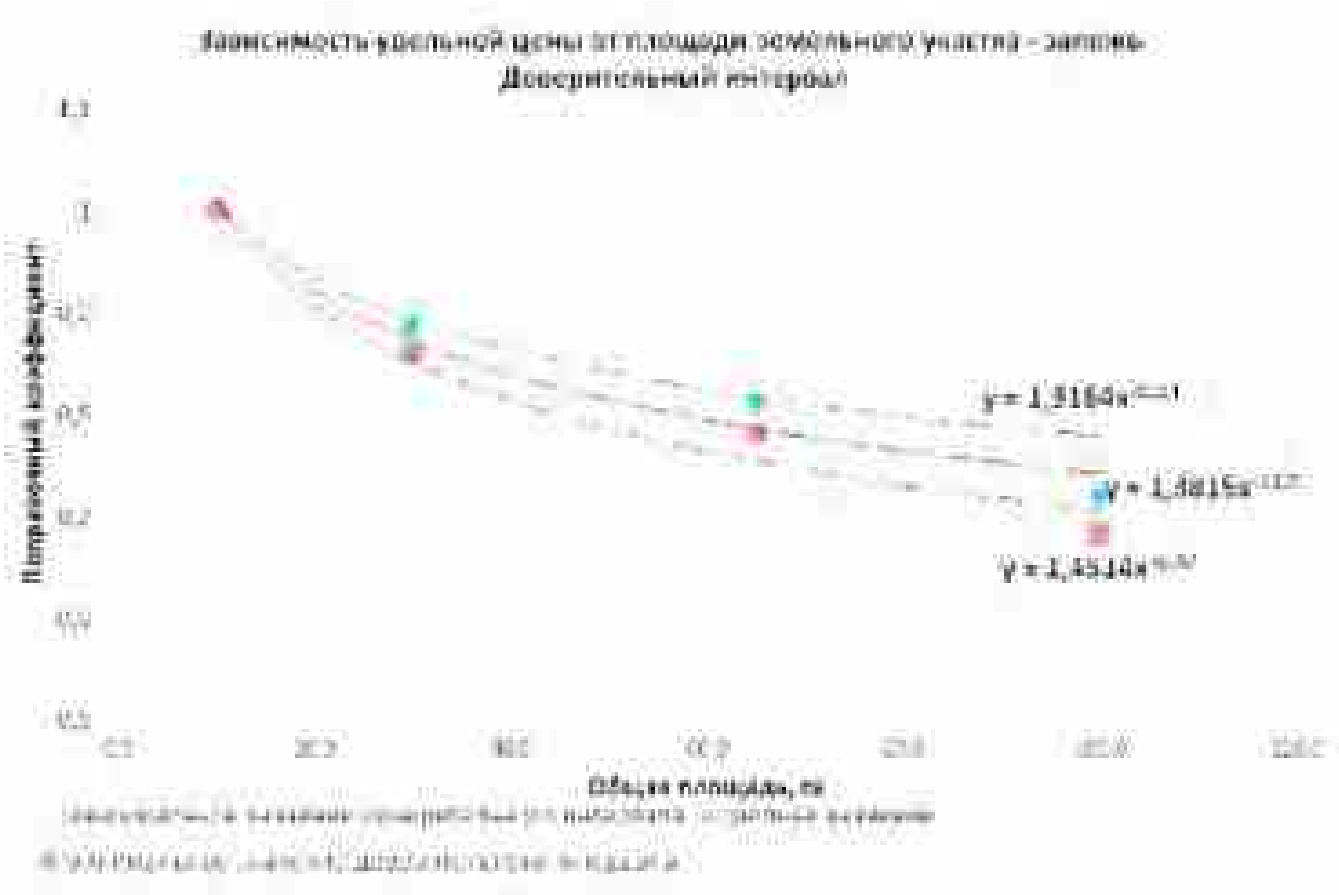
Информация по зависимости стоимости земельного участка от площади



Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 17».



Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 21».



Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 19».

Наличие инженерных коммуникаций. Корректировка на наличие/отсутствие инженерных коммуникаций позволяет учесть затраты на прокладку электросетей, газоснабжения, канализации, теплоснабжения, связи и т.д.

Исследование на тему разницы в стоимости земельного участка в зависимости от наличия/отсутствия подведенных к нему инженерных коммуникаций представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Информация по зависимости стоимости земельного участка от наличия/ отсутствия подведенных инженерных коммуникаций

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,13	1,19

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А, табл. 59

Земельные участки под ИЖС			
Отношения удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,10	1,25
Отношения удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношения удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,14	1,25

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А, табл. 59

8.2.7 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений в сегментах рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования Согласно данным сайта Росреестра, в период с 01.01.2016 по 01.09.2019 гг. было произведено 602 сделки купли-продажи с земельными участками различных категорий в Солнечногорском районе Московской области.

- Земельные участки категории «земли промышленности» - по большинству зарегистрированных сделок (60%) существовали обременения на объекты прав в виде ипотеки. Площади представленных земельных участков находились в диапазоне от 1090 кв. м. до 387 352 кв. м. Диапазон удельной стоимости представленных сделок составляет 10 - 250 000 руб./кв. м. Поскольку в базе данных сделок сайта Росреестра отсутствует полная информация о характеристиках представленных земельных участков, Оценщик не может установить ряд ценообразующих факторов и, соответственно, данные приводятся исключительно в информационных целях и не учувствуют в дальнейших расчетах.
- Земельные участки категории «земли с/х назначения» - по большинству зарегистрированных сделок (80%) существовали обременения на объекты прав в виде ипотеки. Площади представленных земельных участков находились в диапазоне от 193 кв. м. до 46 543 кв. м. Диапазон удельной стоимости представленных сделок составляет 3,58 - 89 629,93 руб./кв. м. Поскольку в базе данных сделок сайта Росреестра отсутствует полная информация о характеристиках представленных земельных участков, Оценщик не может установить ряд ценообразующих факторов и, соответственно, данные приводятся исключительно в информационных целях и не учувствуют в дальнейших расчетах.
- Земельные участки категории «земли ИЖС» - по большинству зарегистрированных сделок (90%) существовали обременения на объекты прав в виде ипотеки. Площади представленных земельных участков находились в диапазоне от 105 кв. м. до 117 226,00 кв. м. Диапазон удельной стоимости представленных сделок составляет 0,82 – 115 114,57 руб./кв. м. Поскольку в базе данных сделок сайта Росреестра отсутствует полная информация о характеристиках представленных земельных участков, Оценщик не может установить ряд ценообразующих факторов и, соответственно, данные приводятся исключительно в информационных целях и не учувствуют в дальнейших расчетах.

Источник информации: https://portal.rosreestr.ru/

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента коммерческой недвижимости представлена в следующих ниже таблицах.

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Новый Стан	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
9	Направление	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)
10	Расстояние от МКАД	56 км	40 км	37 км	39 км	63 км	40 км
11	Площадь, кв.м.	46 000,00	126 000,00	428 500,00	43 700,00	29 000,00	570 000,00

12	Стоимость, руб.	3 500 000,00	21 420 000,00	67 000 000,00	6 000 000,00	3 800 000,00	68 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	76,09	170,00	156,36	137,30	131,03	119,30
14	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
15	Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1450465134	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.37_ga_snt_dnp_1033027126	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/
19	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение

4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
9	Направление	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)
10	Расстояние от МКАД	40 км	37 км	39 км	40 км
11	Площадь, кв.м.	126 000,00	428 500,00	43 700,00	570 000,00
12	Стоимость, руб.	21 420 000,00	67 000 000,00	6 000 000,00	68 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	170,00	156,36	137,30	119,30
14	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
15	Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций

18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.37_ga_snt_dnp_1033027126	https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/
19	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июль 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Московская область, Красногорский район, г/пос Нахабино, вблизи д. Нефедьево	Московская область, городской округ Истра, деревня Исаково	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лешково, д. 52	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обушковское	обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Сухарево, АОЗТ СХП "Менжинец", уч. 13
9	Направление	Волоколамское шоссе	Волоколамское шоссе	Новорижское шоссе	Новорижское шоссе	Дмитровское шоссе
	Расстояние от МКАД	22 км	20 км	20 км	26 км	22 км

10	Площадь, кв.м.	194 400,00	152 700,00	90 000,00	203 400,00	233 000,00
11	Стоимость, руб.	360 000 000,00	257 151 545,00	160 000 000,00	450 000 000,00	349 500 000,00
12	Стоимость, руб./кв.м.	1 851,85	1 684,03	1 777,78	2 212,39	1 500,00
13	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
14	Разрешенное использование земельного участка	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
15	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
16	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
17	Ссылка на источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nahabino-260278561	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnogorsk-259719222	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176723300	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya_sloboda-266046896	https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-233-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy
18	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах

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

Оцениваемые земельные участки по происхождению являются естественной недвижимостью, по назначению относится к коммерческой недвижимости.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения не используется. По размерам земельные участок относится к различным категориям. Вид права на оцениваемые земельные участки – общая долевая собственность. Возможно подключение всех коммуникаций.

Основными факторами, влияющими на стоимость объекта оценки, являются местоположение, площадь, наличие коммуникаций. Кроме этого, важнейшую роль играет наличие ограничений (обременений) и правовой статус объекта.

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 16 руб. за один квадратный метр до 500 руб. за один квадратный метр на основание обзора рынка и от 76 руб. за один квадратный метр до 170 руб. в соответствии с фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов в районе расположения.

Земельный участок для индивидуального жилищного строительства не используется. По размерам земельный участок относится к средним участкам. Вид права на оцениваемый земельный участок – общая долевая собственность. Возможно подключение всех коммуникаций.

Основными факторами, влияющими на стоимость объекта оценки, являются местоположение, площадь, наличие коммуникаций. Кроме этого, важнейшую роль играет наличие ограничений (обременений) и правовой статус объекта.

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 1130 руб. за один квадратный метр до 2300 руб. за один квадратный метр на основание обзора рынка и от 1500 руб. за один квадратный метр до 2200 руб. в соответствии с фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов в районе расположения.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из установленной категории оцениваемых земельных участков, их разрешенного и фактического использования.

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0010403:30 площадью 34 226,00 кв.м. и 50:09:0010403:23 площадью 295 766,00 кв.м.в соответствии с данными портала rosreestr.ru: Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, по данным Правил землепользования и застройки территории сельского поселения Смирновское Солнечногорского муниципального района Московской области, а именно Карты градостроительного зонирования с устанавливаемыми территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию оцениваемые земельные участки расположены в зоне:

СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 установлена для закрепления территорий сельскохозяйственных угодий, поскольку данный вид назначения земель в составе земель сельскохозяйственного назначения имеет приоритет в использовании и подлежит особой охране.
Применительно к земельным участкам исключенным из перечня особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается (постановление Правительства Московской области от 15.02.2017 №104/5 "Перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается") действует градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного производства СХ-3."

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.
Назначение территории:

- – пашни,
- – сенокосы,
- – пастбища,
- – залежи,
- – земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент на сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливается.

СХ-3 Зона сельскохозяйственного производства.

Зона сельскохозяйственного производства СХ-3 установлена для ведения сельскохозяйственного производства, обеспечения деятельности фермерских хозяйств, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства), в том числе, для размещения объектов капитального строительства, необходимых для сельскохозяйственного производства.

Применительно к земельным участкам, включенным в перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается (постановление Правительства Московской области от 15.02.2017 №104/5 «Перечень особо ценных сельскохозяйственных угодий, расположенных на территории Московской области, использование которых для других целей не допускается»), в соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительный регламент не устанавливается.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

На дату оценки вид использования оцениваемого участка является соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ). В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик ведет расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом данной информации, земельные участки Для сельскохозяйственного производства.

Исходя из вышеизложенного, и данных критериев, текущее использование земельных участков признано вариантом их наиболее эффективного использования.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	50:09:0000000:191296	138 006,00	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства
2	50:09:0000000:187093	116 260,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
3	50:09:0000000:251	990 524,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
4	50:09:0000000:297	31 204,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
5	50:09:0000000:300	140 399,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
6	50:09:0000000:301	91 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
7	50:09:0000000:302	118 697,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
8	50:09:0010114:79	346 044,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
9	50:09:0010114:80	113 761,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

10	50:09:0010114:89	73 106,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
11	50:09:0010114:93	119 370,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
12	50:09:0010114:94	28 339,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
13	50:09:0010114:96	32 499,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
14	50:09:0010206:17	43 501,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
15	50:09:0010206:7	495 317,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
16	50:09:0010207:26	162 604,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
17	50:09:0010207:27	90 983,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
18	50:09:0010207:31	56 841,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
19	50:09:0010207:33	73 606,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
20	50:09:0010207:35	22 787,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

21	50:09:0010334:273	48 645,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
22	50:09:0010334:275	41 809,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
23	50:09:0010334:276	24 166,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
24	50:09:0010334:837	251 225,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
25	50:09:0010520:43	367 086,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
26	50:09:0010607:10	248 017,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
27	50:09:0010607:9	22 443,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
28	50:09:0010616:15	77 359,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
29	50:09:0010616:17	208 139,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
30	50:09:0010616:18	520 391,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
31	50:09:0010616:21	175 927,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

32	50:09:0010616:25	76 642,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
33	50:09:0010616:26	73 619,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
34	50:09:0010616:27	45 944,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
35	50:09:0010617:14	72 111,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
36	50:09:0010617:17	93 142,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
37	50:09:0010617:18	124 748,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
38	50:09:0010617:27	51 236,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
39	50:09:0010617:32	150 548,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
40	50:09:0010617:33	31 128,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
41	50:09:0020126:104	184 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
42	50:09:0020126:112	128 885,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

43	50:09:0020126:114	51 392,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
44	50:09:0020126:13	560 956,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
46	50:09:0020126:169	43 481,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
47	50:09:0020126:170	179 442,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
48	50:09:0020126:99	96 895,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
49	50:09:0020127:19	78 950,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
50	50:09:0020127:23	206 195,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
51	50:09:0020127:24	25 703,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
52	50:09:0020127:32	254 061,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
53	50:09:0020127:33	116 888,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

54	50:09:0030116:85	28 350,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
55	50:09:0030237:24	36 690,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
56	50:09:0030237:25	58 372,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
57	50:09:0030237:26	81 518,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
58	50:09:0030237:27	151 353,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
59	50:09:0030237:49	76 669,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
60	50:09:0030237:53	267 230,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
61	50:09:0030237:54	202 765,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
62	50:09:0030237:55	78 624,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
63	50:09:0030237:56	55 727,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
64	50:09:0010607:16	24 012,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

65	50:09:0010403:30	34 226,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
66	50:09:0010403:23	295 766,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
67	50:09:0010114:524	35 734,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
68	50:09:0010114:525	164 300,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
69	50:09:0010114:526	55 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
70	50:09:0010334:243	452 133,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

71	50:09:0060309:502	102 629,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
72	50:09:0060434:45	290 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
73	50:09:0060736:35	72 922,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
74	50:09:0000000:191360	429 881,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, являющихся объектами недвижимого имущества, в частности, земельными участками. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.»

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы,

которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода. [1]

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

10.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

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

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 10-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж Метод выделения Метод распределения	застроенные, незастроенные застроенные застроенные	Сравнительный

[1] *Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)*

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод капитализации земельной ренты	застроенные, незастроенные	Доходный
Метод остатка	застроенные, незастроенные	
Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные	

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р)

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

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

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости объектов оценки, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных

участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.***

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», ***Оценщик счел не возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.***

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЖС СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

11.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

11.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

11.3.1 Объекты – аналоги (земли под ИЖС)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Июль 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Московская область, Красногорский район, г/пос Нахабино, вблизи д. Нефедьево	Московская область, городской округ Истра, деревня Исаково	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лешково, д. 52	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обушковское	обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Сухарево, АОЗТ СХП "Менжинец", уч. 13
9	Направление	Волоколамское шоссе	Волоколамское шоссе	Новорижское шоссе	Новорижское шоссе	Дмитровское шоссе
	Расстояние от МКАД	22 км	20 км	20 км	26 км	22 км
10	Площадь, кв.м.	194 400,00	152 700,00	90 000,00	203 400,00	233 000,00
11	Стоимость, руб.	360 000 000,00	257 151 545,00	160 000 000,00	450 000 000,00	349 500 000,00
12	Стоимость, руб./кв.м.	1 851,85	1 684,03	1 777,78	2 212,39	1 500,00
13	Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
14	Разрешенное использование земельного участка	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство

15	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
16	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
17	Ссылка на источник	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-nahabino-260278561	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-krasnogorsk-259719222	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-176723300	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pavlovskaya_sloboda-266046896	https://kupizemli.ru/sever/dmitrovskoe/uchastok-233-ga-pod-zhilishchnoe-stroitelstvo-suharevo-mytishchinskiy

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

11.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

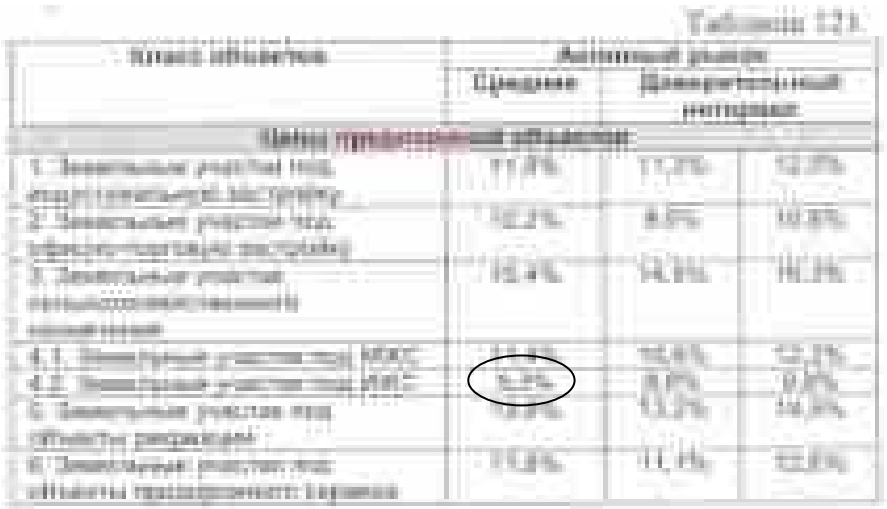
Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», таблица 121, величина корректировки была принята на уровне минус 9,3% для земельных участков категории "ИЖС".

Рисунок - Корректировка на уторгование



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», табл.121.

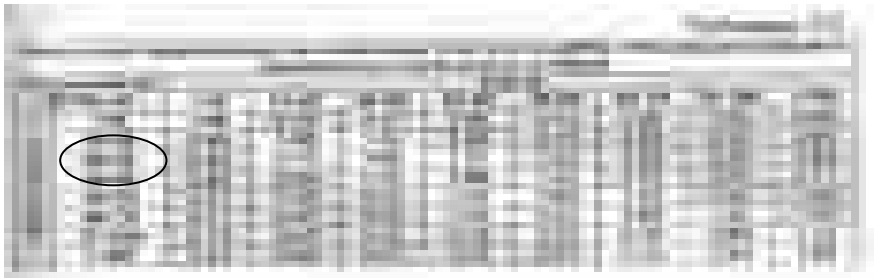
Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», таблица 55, величина корректировки для земельных участков категории "ИЖС" рассчитывается по данным коэффициентам:



Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», табл.55.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте МО

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировку на площадь Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представленной в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А. (Стр. 102, табл. 35)

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения», табл.35.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в соответствующих таблицах.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимость.

11.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{S_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[1].

[1] *Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.*

Таблица 11-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	**Адрес местонахождения**	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	Московская область, Красногорский район, г/пос Нахабино, вблизи д. Нефедьево	Московская область, городской округ Истра, деревня Исаково	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лешково, д. 52	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обушковское	обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Сухарево, АОЗТ СХП "Менжинец", уч. 13
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		360 000 000	257 151 545	160 000 000	450 000 000	349 500 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**	138 006,00	194 400	152 700	90 000	203 400	233 000
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**1 851,85**	**1 684,03**	**1 777,78**	**2 212,39**	**1 500,00**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**1 805,21**				
7	**Коэффициент вариации**		**14,57%**				
7	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 851,85	1 684,03	1 777,78	2 212,39	1 500,00

8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-9,30%**	**-9,30%**	**-9,30%**	**-9,30%**	**-9,30%**
	Корректировка ед. цены		-172,22	-156,61	-165,33	-205,75	-139,50
	Скорректированная ед. цена		1 679,63	1 527,42	1 612,45	2 006,64	1 360,50
9	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 679,63	1 527,42	1 612,45	2 006,64	1 360,50
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	16 сентября 2019 года	Июль 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 679,63	1 527,42	1 612,45	2 006,64	1 360,50
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
	Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство	Индивидуальное жилищное строительство
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 679,63	1 527,42	1 612,45	2 006,64	1 360,50
12	**Местоположение**	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, д Никольское	Московская область, Красногорский район, г/пос Нахабино, вблизи д. Нефедьево	Московская область, городской округ Истра, деревня Исаково	Московская область, Истринский район, с/пос. Павло-Слободское, д. Лешково, д. 52	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Обушковское	обл. Московская, р-н Мытищинский, сельское поселение Федоскинское, д. Сухарево, АОЗТ СХП "Менжинец", уч. 13
	Расстояние от МКАД	27 км	22 км	20 км	20 км	26 км	22 км
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 679,63	1 527,42	1 612,45	2 006,64	1 360,50
13	**Транспортная доступность**	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 679,63	1 527,42	1 612,45	2 006,64	1 360,50
14	**Площадь, кв.м**	138 006,00	194 400,00	152 700,00	90 000,00	203 400,00	233 000,0
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 679,63	1 527,42	1 612,45	2 006,64	1 360,50

15	**Наличие инженерных коммуникаций**	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 679,63	1 527,42	1 612,45	2 006,64	1 360,50
16	**Инженерно-геологические условия**	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		1 679,63	1 527,42	1 612,45	2 006,64	1 360,50
	Среднее значение, руб./кв.м		**1 637,33**				
17	**Коэффициент вариации**		**14,57%**				
18	**Число внесенных корректировок**	5,00	1	1	1	1	1
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-172,22**	**-156,61**	**-165,33**	**-205,75**	**-139,50**
20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-9,30%**	**-9,30%**	**-9,30%**	**-9,30%**	**-9,30%**
		1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

		25,00	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000
21	**Удельный вес**	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
22	**Удельная стоимость**		335,93	305,48	322,49	401,33	272,10
23	**Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м**	**1 637,33**					

Источник информации: расчет Оценщика

Полученное значение коэффициента вариации составляет 14,57%.

Предельное значение коэффициента вариации составляет 33,00% на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости.

11.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование	Площадь з/у подлежащая оценке с учетом влияния ограничений, кв.м.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
1	50:09:0000000:191296	138 006,00	Земли населённых пунктов	Для индивидуального жилищного строительства	138 006,00	1 637,3300	225 961 363,98

Источник информации: расчет Оценщика

12 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В перечень объектов оценки входят земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0010403:30 площадью 34 226,00 кв.м. и 50:09:0010403:23 площадью 295 766,00 кв.м.в соответствии с данными портала rosreestr.ru: Категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, вид разрешенного использования (далее ВРИ) Для сельскохозяйственного производства, по данным Правил землепользования и застройки территории сельского поселения Смирновское Солнечногорского муниципального района Московской области, а именно Карты градостроительного зонирования с устанавливаемыми территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию оцениваемые земельные участки расположены в зоне СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий и СХ-3 Зона сельскохозяйственного производства. На дату оценки вид использования оцениваемого участка является соответствующим Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ). В соответствии с «Земельным кодексом Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (ред. От 29.07.2017 г.) с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 11.08.2017 г. – Статья 7, пункт 2 «Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.» Оценщик ведет расчет справедливой стоимости земельных участков с учетом данной информации, земельные участки Для сельскохозяйственного производства.

Земельные участки имеющие ограничение (обременение) – «Охранная зона ЗСО водозаборных скважин и водопроводных сооружений», данное ограничение существенно влияет на использование земельных участков, использовать часть з/у находящейся в зоне санитарной охраны источников хозяйственно - питьевого водоснабжения не возможно. Оценщик вводит допущение о расчете стоимости земельных участков промышленного назначения с кадастровыми номерами 50:09:0010403:30 площадью 34 226,00 кв.м. и 50:09:0010403:23 площадью 295 766,00 кв.м. по меньшей площади (площадь за исключением охранной зоны). Площади з/у участвующие в расчетах - 50:09:0010403:30 – 1 358 кв.м. и 50:09:0010403:23 – 190 691 кв.м.

12.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

6. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
7. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
8. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
9. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
10. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

12.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

12.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли с/х назначения, для сельскохозяйственного производства.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

12.3.1 Объекты – аналоги (земли с/х назначения)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Новый Стан	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
9	Направление	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)
10	Расстояние от МКАД	56 км	40 км	37 км	39 км	63 км	40 км
11	Площадь, кв.м.	46 000,00	126 000,00	428 500,00	43 700,00	29 000,00	570 000,00
12	Стоимость, руб.	3 500 000,00	21 420 000,00	67 000 000,00	6 000 000,00	3 800 000,00	68 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	76,09	170,00	156,36	137,30	131,03	119,30

14	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
15	Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1450465134	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.37_ga_snt_dnp_1033027126	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

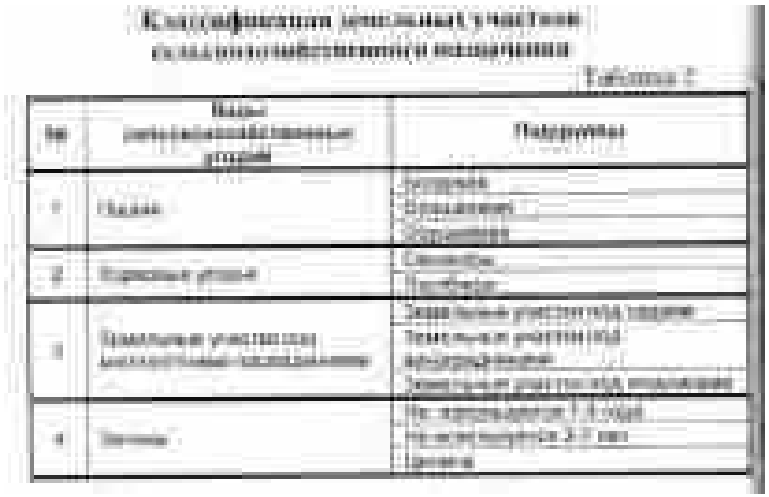
12.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

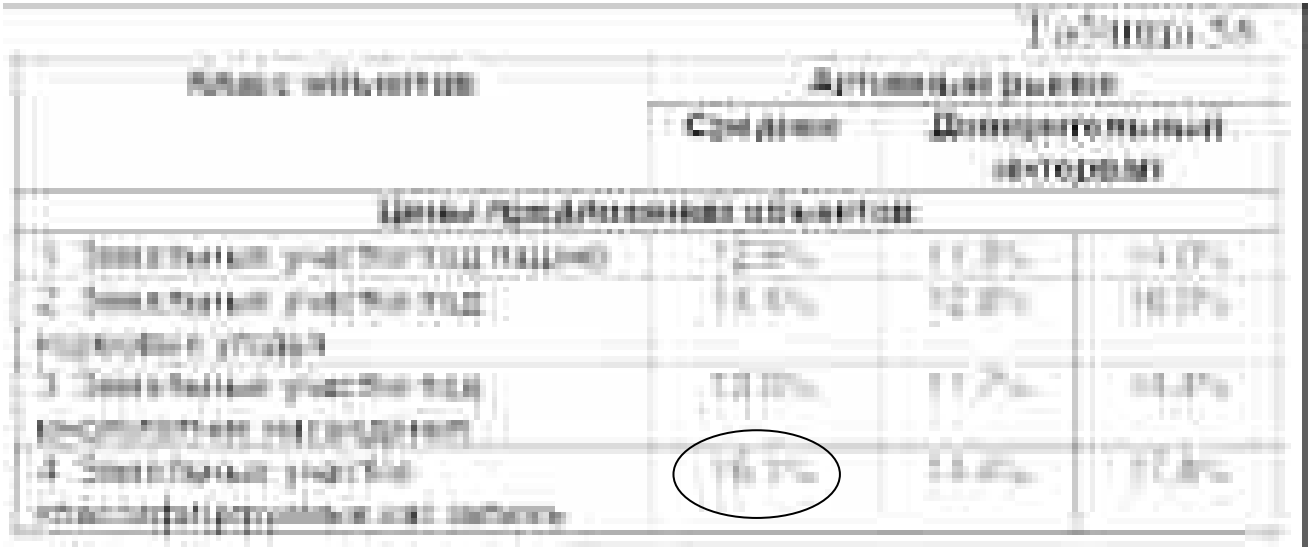
По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения» земельные участки с/х назначения делятся на:



По результатам проведенного осмотра, а так же консультаций с Заказчиком, Оценщик принимает вид с/х угодий как – «Залежь»

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения». (табл. 58). Величина корректировки была принята на уровне минус 16,1% для земельных участков категории "Залежь".

Рисунок - Корректировка на уторгование



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

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее

время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», таблица 53, величина корректировки для земельных участков рассчитывается по данным коэффициентам:

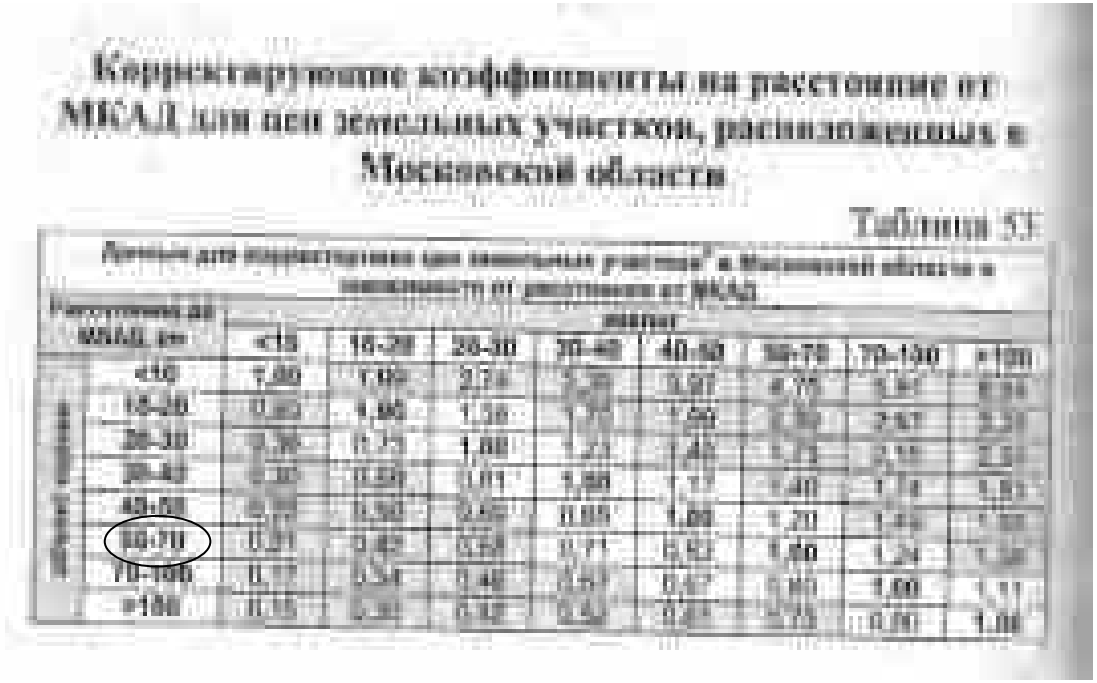
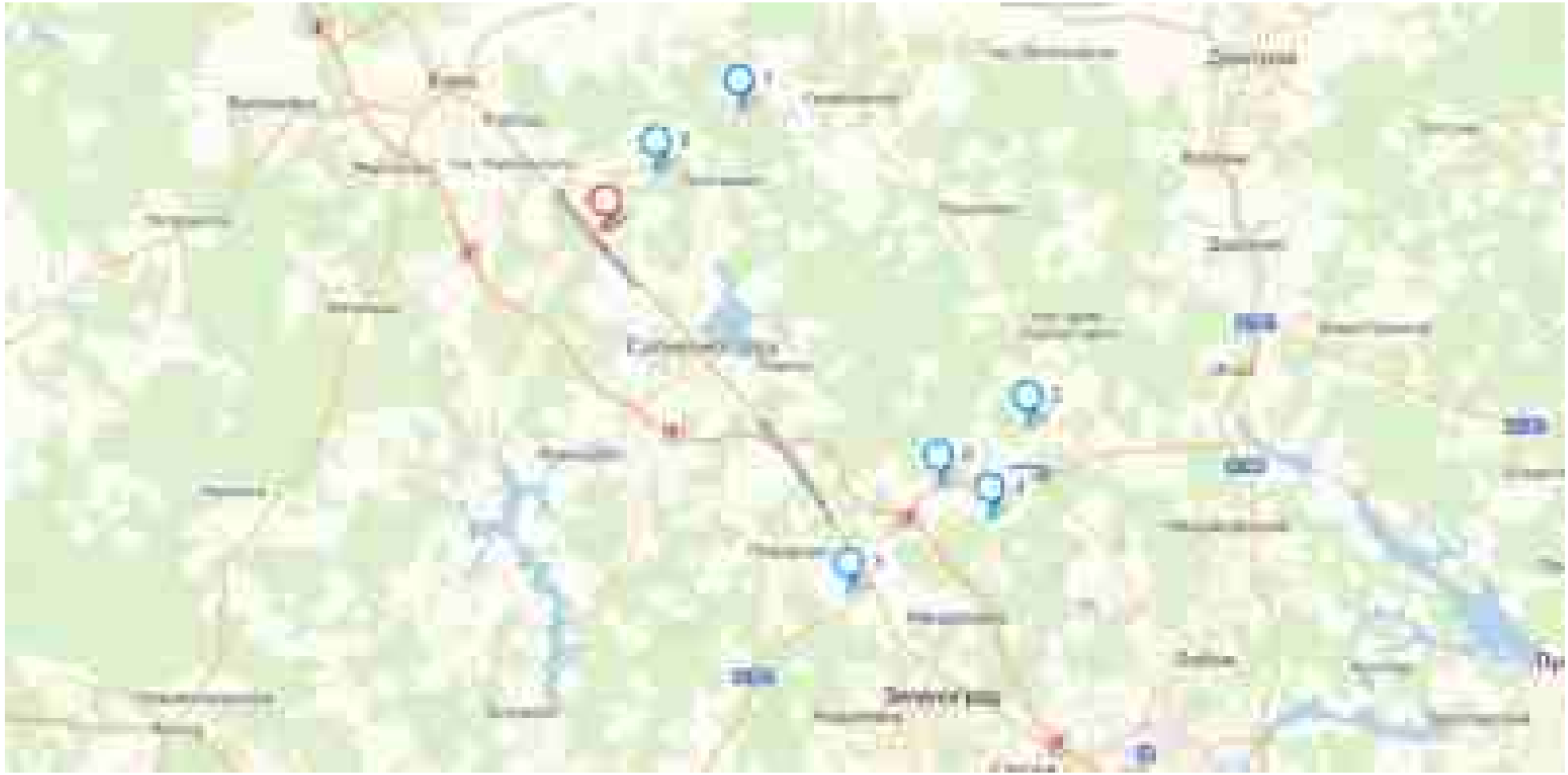

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для всех земельных участков, расположенных в Московской области

Таблица 53

Расстояние до МКАД, км	<15	15-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
<15	1,00	1,00	2,74	[illegible]	3,97	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15-20	[illegible]	1,00	1,59	[illegible]	1,60	[illegible]	[illegible]	[illegible]
20-30	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
30-40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
40-50	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]
50-70	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]
70-100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]
>100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», табл.53.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте МО



Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировку на площадь Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки с/х назначения», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 38)

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения», табл.38.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в соответствующих таблицах.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимость..

12.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[1].

[1] *Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.*

Таблица 12-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010403:30

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	**Адрес местонахождения**	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Новый Стан	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		3 500 000	21 420 000	67 000 000	6 000 000	3 800 000	68 000 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**	1 358,00	46 000	126 000	428 500	43 700	29 000	570 000
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**76,09**	**170,00**	**156,36**	**137,30**	**131,03**	**119,30**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**131,68**					
7	**Коэффициент вариации**		**24,85%**					
7	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		76,09	170,00	156,36	137,30	131,03	119,30

8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**
	Корректировка ед. цены		-12,25	-27,37	-25,17	-22,11	-21,10	-19,21
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
9	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	16 сентября 2019 года	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
12	**Местоположение**	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Новый Стан	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
	Расстояние от МКАД, км	55 км	56 км	40 км	37 км	39 км	63 км	40 км
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,83	0,71	0,71	0,00	0,83
	Корректировка		**0,00%**	**-17,00%**	**-29,00%**	**-29,00%**	**0,00%**	**-17,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-24,25	-38,05	-33,41	0,00	-17,02
	Скорректированная ед. цена		63,84	118,38	93,14	81,78	109,93	83,07
13	**Транспортная доступность**	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	118,38	93,14	81,78	109,93	83,07
14	**Площадь, кв.м**	1 358,00	46 000,00	126 000,00	428 500,00	43 700,00	29 000,0	570 000,0
	Корректировка		**0,00%**	**10,00%**	**29,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**29,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	11,84	27,01	0,00	0,00	24,09
	Скорректированная ед. цена		63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16

14	**Наличие инженерных коммуникаций**	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16
15	**Инженерно-геологические условия**	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
	Скорректированная ед. цена		63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16
	Среднее значение, руб./кв.м		**102,18**					
17	**Коэффициент вариации**		**24,29%**					
18	**Число внесенных корректировок**	13,00	1	3	3	2	1	3
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-12,25**	**-39,78**	**-36,21**	**-55,52**	**-21,10**	**-12,1**
20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-16,10%**	**-23,40%**	**-23,16%**	**-40,44%**	**-16,10%**	**-10,14%**
		1,00	0,077	0,231	0,231	0,154	0,077	0,23

		45,48	12,987	4,329	4,329	6,494	12,987	4,35
21	**Удельный вес**	1,00	0,286	0,095	0,095	0,143	0,286	0,096
22	**Удельная стоимость**		18,26	12,37	11,41	11,69	31,44	10,29
23	**Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м**	**95,46**						

Источник информации: расчет Оценщика

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010403:23

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	**Адрес местонахождения**	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Новый Стан	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		3 500 000	21 420 000	67 000 000	6 000 000	3 800 000	68 000 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**	108 385,00	46 000	126 000	428 500	43 700	29 000	570 000
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**76,09**	**170,00**	**156,36**	**137,30**	**131,03**	**119,30**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**131,68**					
7	**Коэффициент вариации**		**24,85%**					
7	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		76,09	170,00	156,36	137,30	131,03	119,30
8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения

	Корректировка		**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**
	Корректировка ед. цены		-12,25	-27,37	-25,17	-22,11	-21,10	-19,21
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
9	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	16 сентября 2019 года	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
12	**Местоположение**	обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Новый Стан	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
	Расстояние от МКАД, км	55 км	56 км	40 км	37 км	39 км	63 км	40 км
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,83	0,71	0,71	0,00	0,83
	Корректировка		**0,00%**	**-17,00%**	**-29,00%**	**-29,00%**	**0,00%**	**-17,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-24,25	-38,05	-33,41	0,00	-17,02
	Скорректированная ед. цена		63,84	118,38	93,14	81,78	109,93	83,07
13	**Транспортная доступность**	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	118,38	93,14	81,78	109,93	83,07
14	**Площадь, кв.м**	108 385,00	46 000,00	126 000,00	428 500,00	43 700,00	29 000,0	570 000,0
	Корректировка		**-9,00%**	**0,00%**	**17,00%**	**-9,00%**	**-9,00%**	**17,00%**
	Корректировка ед. цены		-5,75	0,00	15,83	-7,36	-9,89	14,12
	Скорректированная ед. цена		58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19

14	**Наличие инженерных коммуникаций**	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19
15	**Инженерно-геологические условия**	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
	Скорректированная ед. цена		58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19
	Среднее значение, руб./кв.м		**92,85**					
17	**Коэффициент вариации**		**24,23%**					
18	**Число внесенных корректировок**	15,00	2	2	3	3	2	3
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-18,00**	**-51,62**	**-47,39**	**-62,88**	**-30,99**	**-22,1**
20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-23,66%**	**-30,36%**	**-30,31%**	**-45,80%**	**-23,65%**	**-18,52%**
		1,00	0,133	0,133	0,200	0,200	0,133	0,20

		37,56	7,519	7,519	5,000	5,000	7,519	5,00
21	**Удельный вес**	1,00	0,200	0,200	0,133	0,133	0,200	0,133
22	**Удельная стоимость**		11,62	23,68	14,49	9,90	20,01	12,93
23	**Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м**	**92,63**						

Полученное значение коэффициента вариации составляет 24%

Предельное значение коэффициента вариации составляет 33,00% на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости.

12.6 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование	Площадь з/у подлежащая оценке с учетом влияния ограничений, кв.м.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
65	50:09:0010403:30	34 226,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	1 358,00	95,4600	129 634,68

66	50:09:0010403:23	295 766,00	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для сельскохозяйственного производства	108 385,00	92,6300	10 039 702,55

Источник информации: расчет Оценщика

13 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С/Х НАЗНАЧЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

13.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

11. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
12. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
13. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
14. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
15. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

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

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

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

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

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

13.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

13.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли с/х назначения для с/х производства.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

13.3.1 Объекты – аналоги (земли с/х назначения)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.cian.ru/	https://www.cian.ru/
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Новый Стан	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
9	Направление	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)
10	Расстояние от МКАД	56 км	40 км	37 км	39 км	63 км	40 км
11	Площадь, кв.м.	46 000,00	126 000,00	428 500,00	43 700,00	29 000,00	570 000,00
12	Стоимость, руб.	3 500 000,00	21 420 000,00	67 000 000,00	6 000 000,00	3 800 000,00	68 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	76,09	170,00	156,36	137,30	131,03	119,30

14	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
15	Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Наличие коммуникаций	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка	коммуникации по границе участка
18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1450465134	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.37_ga_snt_dnp_1033027126	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/	https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

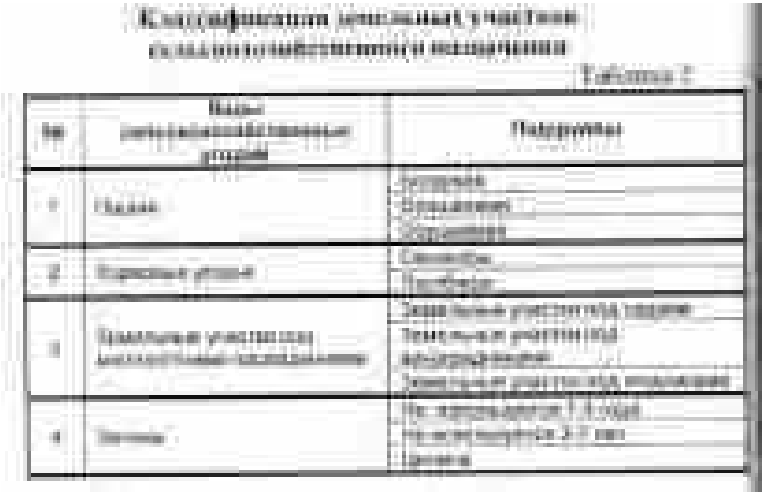
13.4 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

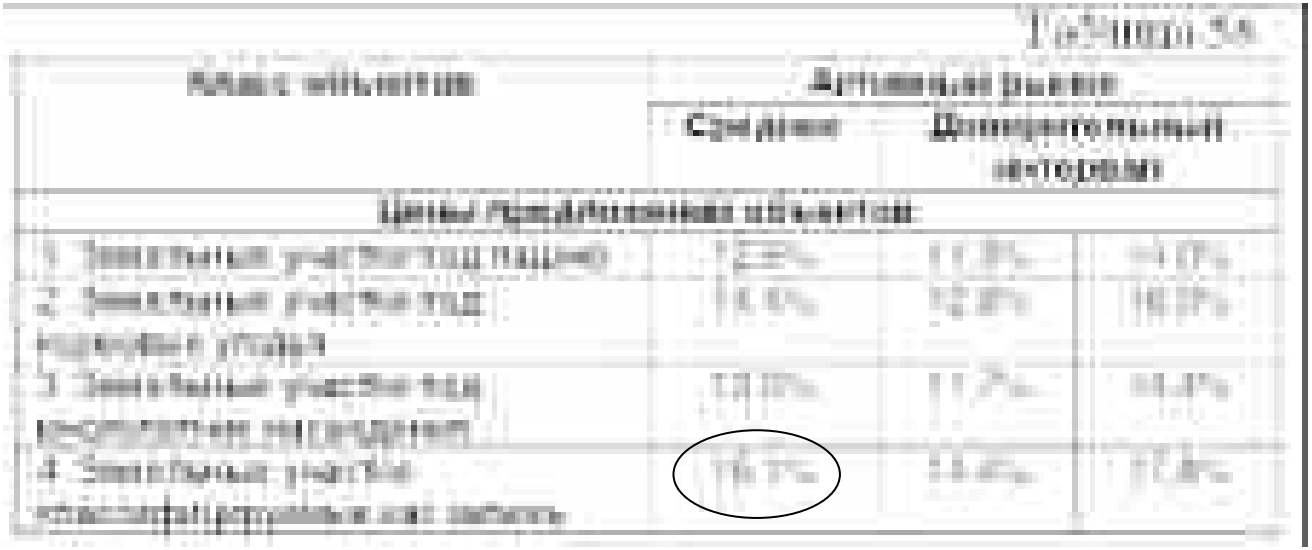
По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения» земельные участки с/х назначения делятся на:



По результатам проведенного осмотра, а так же консультаций с Заказчиком, Оценщик принимает вид с/х угодий как – «Залежь»

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения». (табл. 58). Величина корректировки была принята на уровне минус 16,1% для земельных участков категории "Залежь".

Рисунок - Корректировка на уторгование



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

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее

время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», таблица 53, величина корректировки для земельных участков рассчитывается по данным коэффициентам:

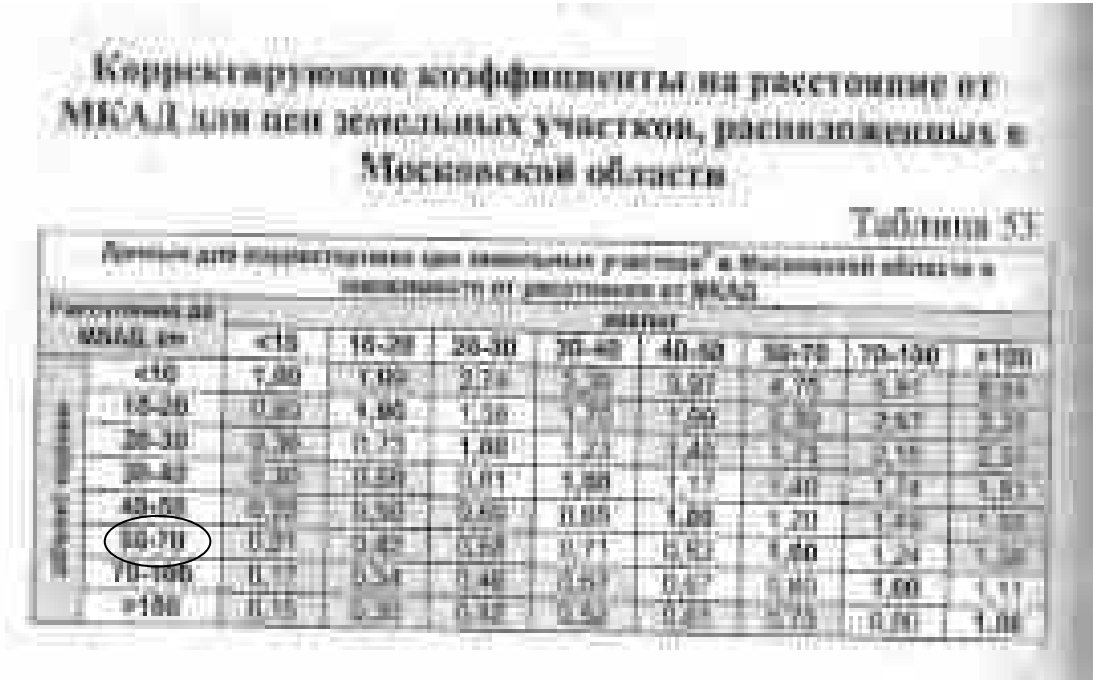

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для всех земельных участков, расположенных в Московской области

Таблица 53

Расстояние до МКАД, км	<15	15-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
<15	1,00	1,00	2,74	[illegible]	3,97	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15-20	[illegible]	1,00	1,59	[illegible]	1,60	[illegible]	[illegible]	[illegible]
20-30	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
30-40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
40-50	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]
50-70	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]
70-100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]
>100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», табл.53.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте МО

Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировку на площадь Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки с/х назначения», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 38)

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения», табл.38.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в соответствующих таблицах.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимость.

13.5 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[1].

[1] *Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.*

Таблица 13-1 Расчет удельной стоимости объектов оценки

Земли с/х назначения

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
1	**Адрес местонахождения**	Россия, Московская область, Солнечногорский район	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Новый Стан	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		3 500 000	21 420 000	67 000 000	6 000 000	3 800 000	68 000 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**		46 000	126 000	428 500	43 700	29 000	570 000
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**76,09**	**170,00**	**156,36**	**137,30**	**131,03**	**119,30**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**131,68**					
7	**Коэффициент вариации**		**24,85%**					
7	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	Собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		76,09	170,00	156,36	137,30	131,03	119,30

8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**
	Корректировка ед. цены		-12,25	-27,37	-25,17	-22,11	-21,10	-19,21
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
9	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	16 сентября 2019 года	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства (КФХ)	Для сельскохозяйственного производства
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	142,63	131,19	115,19	109,93	100,09
12	**Местоположение**	Россия, Московская область, Солнечногорский район	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Новый Стан	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	Московская область, Солнечногорск городской округ, Муравьево деревня	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
	Расстояние от МКАД, км		56 км	40 км	37 км	39 км	63 км	40 км
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,83	0,71	0,71	0,00	0,83
	Корректировка		**0,00%**	**-17,00%**	**-29,00%**	**-29,00%**	**0,00%**	**-17,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	-24,25	-38,05	-33,41	0,00	-17,02
	Скорректированная ед. цена		63,84	118,38	93,14	81,78	109,93	83,07
13	**Транспортная доступность**	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	118,38	93,14	81,78	109,93	83,07
14	**Наличие инженерных коммуникаций**	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		63,84	118,38	93,14	81,78	109,93	83,07
15	**Инженерно-геологические условия**	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0
	Скорректированная ед. цена		63,84	118,38	93,14	81,78	109,93	83,07

Источник информации: расчет Оценщика

Таблица 13-2 Введение корректировки на масштаб (площадь)

№ п/п	№ с/т	Объект права	S (кв. м.)	Аналог №1 (площадь, кв.м.)	К Sобщ.	Аналог №2 (площадь, кв.м.)	К Sобщ.	Аналог №3 (площадь, кв.м.)	К Sобщ.	Аналог №4 (площадь, кв.м.)	К Sобщ.	Аналог №5 (площадь, кв.м.)	К Sобщ.	Аналог №6 (площадь, кв.м.)	К Sобщ.
1	2	50:09:0000000:187093	116 260,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
2	3	50:09:0000000:251	990 524,00	46 000,00	-22,00%	126 000,00	-15,00%	428 500,00	0,00%	43 700,00	-22,00%	29 000,00	-22,00%	570 000,00	0,00%
3	4	50:09:0000000:297	31 204,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
4	5	50:09:0000000:300	140 399,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
5	6	50:09:0000000:301	91 077,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
6	7	50:09:0000000:302	118 697,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
7	8	50:09:0010114:79	346 044,00	46 000,00	-22,00%	126 000,00	-15,00%	428 500,00	0,00%	43 700,00	-22,00%	29 000,00	-22,00%	570 000,00	0,00%
8	9	50:09:0010114:80	113 761,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
9	10	50:09:0010114:89	73 106,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
10	11	50:09:0010114:93	119 370,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
11	12	50:09:0010114:94	28 339,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%

12	13	50:09:0010114:96	32 499,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
13	14	50:09:0010206:17	43 501,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
14	15	50:09:0010206:7	495 317,00	46 000,00	-22,00%	126 000,00	-15,00%	428 500,00	0,00%	43 700,00	-22,00%	29 000,00	-22,00%	570 000,00	0,00%
15	16	50:09:0010207:26	162 604,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
16	17	50:09:0010207:27	90 983,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
17	18	50:09:0010207:31	56 841,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
18	19	50:09:0010207:33	73 606,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
19	20	50:09:0010207:35	22 787,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
20	21	50:09:0010334:273	48 645,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
21	22	50:09:0010334:275	41 809,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
22	23	50:09:0010334:276	24 166,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
23	24	50:09:0010334:837	251 225,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
24	25	50:09:0010520:43	367 086,00	46 000,00	-22,00%	126 000,00	-15,00%	428 500,00	0,00%	43 700,00	-22,00%	29 000,00	-22,00%	570 000,00	0,00%

25	26	50:09:0010607:10	248 017,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
26	27	50:09:0010607:9	22 443,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
27	28	50:09:0010616:15	77 359,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
28	29	50:09:0010616:17	208 139,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
29	30	50:09:0010616:18	520 391,00	46 000,00	-22,00%	126 000,00	-15,00%	428 500,00	0,00%	43 700,00	-22,00%	29 000,00	-22,00%	570 000,00	0,00%
30	31	50:09:0010616:21	175 927,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
31	32	50:09:0010616:25	76 642,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
32	33	50:09:0010616:26	73 619,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
33	34	50:09:0010616:27	45 944,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
34	35	50:09:0010617:14	72 111,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
35	36	50:09:0010617:17	93 142,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
36	37	50:09:0010617:18	124 748,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
37	38	50:09:0010617:27	51 236,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%

38	39	50:09:0010617:32	150 548,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
39	40	50:09:0010617:33	31 128,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
40	41	50:09:0020126:104	184 077,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
41	42	50:09:0020126:112	128 885,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
42	43	50:09:0020126:114	51 392,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
43	44	50:09:0020126:13	560 956,00	46 000,00	-22,00%	126 000,00	-15,00%	428 500,00	0,00%	43 700,00	-22,00%	29 000,00	-22,00%	570 000,00	0,00%
44	45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	46 000,00	-27,00%	126 000,00	-20,00%	428 500,00	-6,00%	43 700,00	-27,00%	29 000,00	-27,00%	570 000,00	-6,00%
45	46	50:09:0020126:169	43 481,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
46	47	50:09:0020126:170	179 442,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
47	48	50:09:0020126:99	96 895,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
48	49	50:09:0020127:19	78 950,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
49	50	50:09:0020127:23	206 195,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
50	51	50:09:0020127:24	25 703,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%

51	52	50:09:0020127:32	254 061,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
52	53	50:09:0020127:33	116 888,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
53	54	50:09:0030116:85	28 350,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
54	55	50:09:0030237:24	36 690,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
55	56	50:09:0030237:25	58 372,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
56	57	50:09:0030237:26	81 518,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
57	58	50:09:0030237:27	151 353,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
58	59	50:09:0030237:49	76 669,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
59	60	50:09:0030237:53	267 230,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
60	61	50:09:0030237:54	202 765,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
61	62	50:09:0030237:55	78 624,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
62	63	50:09:0030237:56	55 727,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
63	64	50:09:0010607:16	24 012,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%

64	67	50:09:0010114:524	35 734,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
65	68	50:09:0010114:525	164 300,00	46 000,00	-9,00%	126 000,00	0,00%	428 500,00	17,00%	43 700,00	-9,00%	29 000,00	-9,00%	570 000,00	17,00%
66	69	50:09:0010114:526	55 000,00	46 000,00	0,00%	126 000,00	10,00%	428 500,00	29,00%	43 700,00	0,00%	29 000,00	0,00%	570 000,00	29,00%
67	70	50:09:0010334:243	452 133,00	46 000,00	-22,00%	126 000,00	-15,00%	428 500,00	0,00%	43 700,00	-22,00%	29 000,00	-22,00%	570 000,00	0,00%
68	74	50:09:0000000:191360	429 881,00	46 000,00	-22,00%	126 000,00	-15,00%	428 500,00	0,00%	43 700,00	-22,00%	29 000,00	-22,00%	570 000,00	0,00%

№ п/п	№ с/т	Объект права	S (кв. м.)	№1 руб./кв.м.	К Sобщ.	Ст. руб./кв.м.	№2 руб./кв.м.	К Sобщ.	Ст. руб./кв.м.	№3 руб./кв.м.	К Sобщ.	Ст. руб./кв.м.
1	2	50:09:0000000:187093	116 260,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
2	3	50:09:0000000:251	990 524,00	63,84	-22,00%	49,80	118,38	-15,00%	100,62	93,14	0,00%	93,14
3	4	50:09:0000000:297	31 204,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
4	5	50:09:0000000:300	140 399,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
5	6	50:09:0000000:301	91 077,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
6	7	50:09:0000000:302	118 697,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
7	8	50:09:0010114:79	346 044,00	63,84	-22,00%	49,80	118,38	-15,00%	100,62	93,14	0,00%	93,14
8	9	50:09:0010114:80	113 761,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
9	10	50:09:0010114:89	73 106,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
10	11	50:09:0010114:93	119 370,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
11	12	50:09:0010114:94	28 339,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
12	13	50:09:0010114:96	32 499,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
13	14	50:09:0010206:17	43 501,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
14	15	50:09:0010206:7	495 317,00	63,84	-22,00%	49,80	118,38	-15,00%	100,62	93,14	0,00%	93,14
15	16	50:09:0010207:26	162 604,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
16	17	50:09:0010207:27	90 983,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
17	18	50:09:0010207:31	56 841,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
18	19	50:09:0010207:33	73 606,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
19	20	50:09:0010207:35	22 787,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
20	21	50:09:0010334:273	48 645,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
21	22	50:09:0010334:275	41 809,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
22	23	50:09:0010334:276	24 166,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
23	24	50:09:0010334:837	251 225,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
24	25	50:09:0010520:43	367 086,00	63,84	-22,00%	49,80	118,38	-15,00%	100,62	93,14	0,00%	93,14
25	26	50:09:0010607:10	248 017,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
26	27	50:09:0010607:9	22 443,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
27	28	50:09:0010616:15	77 359,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
28	29	50:09:0010616:17	208 139,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
29	30	50:09:0010616:18	520 391,00	63,84	-22,00%	49,80	118,38	-15,00%	100,62	93,14	0,00%	93,14
30	31	50:09:0010616:21	175 927,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
31	32	50:09:0010616:25	76 642,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15

32	33	50:09:0010616:26	73 619,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
33	34	50:09:0010616:27	45 944,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
34	35	50:09:0010617:14	72 111,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
35	36	50:09:0010617:17	93 142,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
36	37	50:09:0010617:18	124 748,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
37	38	50:09:0010617:27	51 236,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
38	39	50:09:0010617:32	150 548,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
39	40	50:09:0010617:33	31 128,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
40	41	50:09:0020126:104	184 077,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
41	42	50:09:0020126:112	128 885,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
42	43	50:09:0020126:114	51 392,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
43	44	50:09:0020126:13	560 956,00	63,84	-22,00%	49,80	118,38	-15,00%	100,62	93,14	0,00%	93,14
44	45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	63,84	-27,00%	46,60	118,38	-20,00%	94,70	93,14	-6,00%	87,55
45	46	50:09:0020126:169	43 481,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
46	47	50:09:0020126:170	179 442,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
47	48	50:09:0020126:99	96 895,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
48	49	50:09:0020127:19	78 950,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
49	50	50:09:0020127:23	206 195,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
50	51	50:09:0020127:24	25 703,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
51	52	50:09:0020127:32	254 061,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
52	53	50:09:0020127:33	116 888,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
53	54	50:09:0030116:85	28 350,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
54	55	50:09:0030237:24	36 690,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
55	56	50:09:0030237:25	58 372,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
56	57	50:09:0030237:26	81 518,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
57	58	50:09:0030237:27	151 353,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
58	59	50:09:0030237:49	76 669,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
59	60	50:09:0030237:53	267 230,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
60	61	50:09:0030237:54	202 765,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97
61	62	50:09:0030237:55	78 624,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
62	63	50:09:0030237:56	55 727,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
63	64	50:09:0010607:16	24 012,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
64	67	50:09:0010114:524	35 734,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
65	68	50:09:0010114:525	164 300,00	63,84	-9,00%	58,09	118,38	0,00%	118,38	93,14	17,00%	108,97

66	69	50:09:0010114:526	55 000,00	63,84	0,00%	63,84	118,38	10,00%	130,22	93,14	29,00%	120,15
67	70	50:09:0010334:243	452 133,00	63,84	-22,00%	49,80	118,38	-15,00%	100,62	93,14	0,00%	93,14
68	74	50:09:0000000:191360	429 881,00	63,84	-22,00%	49,80	118,38	-15,00%	100,62	93,14	0,00%	93,14

№ п/п	№ с/т	Объект права	S (кв. м.)	№4 руб./кв.м.	К Sобщ.	Ст. руб./кв.м.	№5 руб./кв.м.	К Sобщ.	Ст. руб./кв.м.	№6 руб./кв.м.	К Sобщ.	Ст. руб./кв.м.
1	2	50:09:0000000:187093	116 260,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
2	3	50:09:0000000:251	990 524,00	81,78	-22,00%	63,79	109,93	-22,00%	85,75	83,07	0,00%	83,07
3	4	50:09:0000000:297	31 204,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
4	5	50:09:0000000:300	140 399,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
5	6	50:09:0000000:301	91 077,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
6	7	50:09:0000000:302	118 697,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
7	8	50:09:0010114:79	346 044,00	81,78	-22,00%	63,79	109,93	-22,00%	85,75	83,07	0,00%	83,07
8	9	50:09:0010114:80	113 761,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
9	10	50:09:0010114:89	73 106,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
10	11	50:09:0010114:93	119 370,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
11	12	50:09:0010114:94	28 339,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
12	13	50:09:0010114:96	32 499,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
13	14	50:09:0010206:17	43 501,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
14	15	50:09:0010206:7	495 317,00	81,78	-22,00%	63,79	109,93	-22,00%	85,75	83,07	0,00%	83,07
15	16	50:09:0010207:26	162 604,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
16	17	50:09:0010207:27	90 983,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
17	18	50:09:0010207:31	56 841,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
18	19	50:09:0010207:33	73 606,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
19	20	50:09:0010207:35	22 787,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
20	21	50:09:0010334:273	48 645,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
21	22	50:09:0010334:275	41 809,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
22	23	50:09:0010334:276	24 166,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
23	24	50:09:0010334:837	251 225,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
24	25	50:09:0010520:43	367 086,00	81,78	-22,00%	63,79	109,93	-22,00%	85,75	83,07	0,00%	83,07
25	26	50:09:0010607:10	248 017,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
26	27	50:09:0010607:9	22 443,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16

27	28	50:09:0010616:15	77 359,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
28	29	50:09:0010616:17	208 139,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
29	30	50:09:0010616:18	520 391,00	81,78	-22,00%	63,79	109,93	-22,00%	85,75	83,07	0,00%	83,07
30	31	50:09:0010616:21	175 927,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
31	32	50:09:0010616:25	76 642,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
32	33	50:09:0010616:26	73 619,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
33	34	50:09:0010616:27	45 944,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
34	35	50:09:0010617:14	72 111,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
35	36	50:09:0010617:17	93 142,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
36	37	50:09:0010617:18	124 748,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
37	38	50:09:0010617:27	51 236,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
38	39	50:09:0010617:32	150 548,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
39	40	50:09:0010617:33	31 128,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
40	41	50:09:0020126:104	184 077,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
41	42	50:09:0020126:112	128 885,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
42	43	50:09:0020126:114	51 392,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
43	44	50:09:0020126:13	560 956,00	81,78	-22,00%	63,79	109,93	-22,00%	85,75	83,07	0,00%	83,07
44	45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	81,78	-27,00%	59,70	109,93	-27,00%	80,25	83,07	-6,00%	78,09
45	46	50:09:0020126:169	43 481,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
46	47	50:09:0020126:170	179 442,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
47	48	50:09:0020126:99	96 895,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
48	49	50:09:0020127:19	78 950,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
49	50	50:09:0020127:23	206 195,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
50	51	50:09:0020127:24	25 703,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
51	52	50:09:0020127:32	254 061,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
52	53	50:09:0020127:33	116 888,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
53	54	50:09:0030116:85	28 350,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
54	55	50:09:0030237:24	36 690,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
55	56	50:09:0030237:25	58 372,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
56	57	50:09:0030237:26	81 518,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
57	58	50:09:0030237:27	151 353,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
58	59	50:09:0030237:49	76 669,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
59	60	50:09:0030237:53	267 230,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
60	61	50:09:0030237:54	202 765,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19

61	62	50:09:0030237:55	78 624,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
62	63	50:09:0030237:56	55 727,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
63	64	50:09:0010607:16	24 012,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
64	67	50:09:0010114:524	35 734,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
65	68	50:09:0010114:525	164 300,00	81,78	-9,00%	74,42	109,93	-9,00%	100,04	83,07	17,00%	97,19
66	69	50:09:0010114:526	55 000,00	81,78	0,00%	81,78	109,93	0,00%	109,93	83,07	29,00%	107,16
67	70	50:09:0010334:243	452 133,00	81,78	-22,00%	63,79	109,93	-22,00%	85,75	83,07	0,00%	83,07
68	74	50:09:0000000:191360	429 881,00	81,78	-22,00%	63,79	109,93	-22,00%	85,75	83,07	0,00%	83,07

№ п/п	№ с/т	Объект права	S (кв. м.)	№1 руб./кв.м.	№2 руб./кв.м.	№3 руб./кв.м.	№4 руб./кв.м.	№5 руб./кв.м.	№6 руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м	Коэффициент вариации	Число внесенных корректировок	ABS
1	2	50:09:0000000:187093	116 260,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
2	3	50:09:0000000:251	990 524,00	49,80	100,62	93,14	63,79	85,75	83,07	79,3617	**23,9920%**	3	0,17
3	4	50:09:0000000:297	31 204,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
4	5	50:09:0000000:300	140 399,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
5	6	50:09:0000000:301	91 077,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
6	7	50:09:0000000:302	118 697,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
7	8	50:09:0010114:79	346 044,00	49,80	100,62	93,14	63,79	85,75	83,07	79,3617	**23,9920%**	3	0,17
8	9	50:09:0010114:80	113 761,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
9	10	50:09:0010114:89	73 106,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
10	11	50:09:0010114:93	119 370,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
11	12	50:09:0010114:94	28 339,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
12	13	50:09:0010114:96	32 499,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
13	14	50:09:0010206:17	43 501,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
14	15	50:09:0010206:7	495 317,00	49,80	100,62	93,14	63,79	85,75	83,07	79,3617	**23,9920%**	3	0,17
15	16	50:09:0010207:26	162 604,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
16	17	50:09:0010207:27	90 983,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
17	18	50:09:0010207:31	56 841,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
18	19	50:09:0010207:33	73 606,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
19	20	50:09:0010207:35	22 787,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
20	21	50:09:0010334:273	48 645,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
21	22	50:09:0010334:275	41 809,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
22	23	50:09:0010334:276	24 166,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
23	24	50:09:0010334:837	251 225,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
24	25	50:09:0010520:43	367 086,00	49,80	100,62	93,14	63,79	85,75	83,07	79,3617	**23,9920%**	3	0,17
25	26	50:09:0010607:10	248 017,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
26	27	50:09:0010607:9	22 443,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
27	28	50:09:0010616:15	77 359,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
28	29	50:09:0010616:17	208 139,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17

29	30	50:09:0010616:18	520 391,00	49,80	100,62	93,14	63,79	85,75	83,07	79,3617	**23,9920%**	3	0,17
30	31	50:09:0010616:21	175 927,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
31	32	50:09:0010616:25	76 642,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
32	33	50:09:0010616:26	73 619,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
33	34	50:09:0010616:27	45 944,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
34	35	50:09:0010617:14	72 111,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
35	36	50:09:0010617:17	93 142,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
36	37	50:09:0010617:18	124 748,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
37	38	50:09:0010617:27	51 236,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
38	39	50:09:0010617:32	150 548,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
39	40	50:09:0010617:33	31 128,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
40	41	50:09:0020126:104	184 077,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
41	42	50:09:0020126:112	128 885,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
42	43	50:09:0020126:114	51 392,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
43	44	50:09:0020126:13	560 956,00	49,80	100,62	93,14	63,79	85,75	83,07	79,3617	**23,9920%**	3	0,17
44	45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	46,60	94,70	87,55	59,70	80,25	78,09	74,4817	**24,1800%**	3	0,17
45	46	50:09:0020126:169	43 481,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
46	47	50:09:0020126:170	179 442,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
47	48	50:09:0020126:99	96 895,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
48	49	50:09:0020127:19	78 950,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
49	50	50:09:0020127:23	206 195,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
50	51	50:09:0020127:24	25 703,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
51	52	50:09:0020127:32	254 061,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
52	53	50:09:0020127:33	116 888,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
53	54	50:09:0030116:85	28 350,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
54	55	50:09:0030237:24	36 690,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
55	56	50:09:0030237:25	58 372,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
56	57	50:09:0030237:26	81 518,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
57	58	50:09:0030237:27	151 353,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
58	59	50:09:0030237:49	76 669,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
59	60	50:09:0030237:53	267 230,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
60	61	50:09:0030237:54	202 765,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
61	62	50:09:0030237:55	78 624,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
62	63	50:09:0030237:56	55 727,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17

63	64	50:09:0010607:16	24 012,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
64	67	50:09:0010114:524	35 734,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
65	68	50:09:0010114:525	164 300,00	58,09	118,38	108,97	74,42	100,04	97,19	92,8483	**24,2275%**	3	0,17
66	69	50:09:0010114:526	55 000,00	63,84	130,22	120,15	81,78	109,93	107,16	102,1800	**24,2904%**	3	0,17
67	70	50:09:0010334:243	452 133,00	49,80	100,62	93,14	63,79	85,75	83,07	79,3617	**23,9920%**	3	0,17
68	74	50:09:0000000:191360	429 881,00	49,80	100,62	93,14	63,79	85,75	83,07	79,3617	**23,9920%**	3	0,17

№ п/п	№ с/т	Объект права	S (кв. м.)	Удельная стоимость аналог №1	Удельная стоимость аналог №2	Удельная стоимость аналог №3	Удельная стоимость аналог №4	Удельная стоимость аналог №5	Удельная стоимость аналог №6	Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м
1	2	50:09:0000000:187093	116 260,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
2	3	50:09:0000000:251	990 524,00	8,466	17,105	15,834	10,844	14,578	14,122	80,949
3	4	50:09:0000000:297	31 204,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
4	5	50:09:0000000:300	140 399,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
5	6	50:09:0000000:301	91 077,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
6	7	50:09:0000000:302	118 697,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
7	8	50:09:0010114:79	346 044,00	8,466	17,105	15,834	10,844	14,578	14,122	80,949
8	9	50:09:0010114:80	113 761,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
9	10	50:09:0010114:89	73 106,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
10	11	50:09:0010114:93	119 370,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
11	12	50:09:0010114:94	28 339,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
12	13	50:09:0010114:96	32 499,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
13	14	50:09:0010206:17	43 501,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
14	15	50:09:0010206:7	495 317,00	8,466	17,105	15,834	10,844	14,578	14,122	80,949
15	16	50:09:0010207:26	162 604,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
16	17	50:09:0010207:27	90 983,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
17	18	50:09:0010207:31	56 841,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
18	19	50:09:0010207:33	73 606,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
19	20	50:09:0010207:35	22 787,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
20	21	50:09:0010334:273	48 645,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
21	22	50:09:0010334:275	41 809,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
22	23	50:09:0010334:276	24 166,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224

23	24	50:09:0010334:837	251 225,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
24	25	50:09:0010520:43	367 086,00	8,466	17,105	15,834	10,844	14,578	14,122	80,949
25	26	50:09:0010607:10	248 017,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
26	27	50:09:0010607:9	22 443,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
27	28	50:09:0010616:15	77 359,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
28	29	50:09:0010616:17	208 139,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
29	30	50:09:0010616:18	520 391,00	8,466	17,105	15,834	10,844	14,578	14,122	80,949
30	31	50:09:0010616:21	175 927,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
31	32	50:09:0010616:25	76 642,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
32	33	50:09:0010616:26	73 619,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
33	34	50:09:0010616:27	45 944,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
34	35	50:09:0010617:14	72 111,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
35	36	50:09:0010617:17	93 142,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
36	37	50:09:0010617:18	124 748,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
37	38	50:09:0010617:27	51 236,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
38	39	50:09:0010617:32	150 548,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
39	40	50:09:0010617:33	31 128,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
40	41	50:09:0020126:104	184 077,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
41	42	50:09:0020126:112	128 885,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
42	43	50:09:0020126:114	51 392,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
43	44	50:09:0020126:13	560 956,00	8,466	17,105	15,834	10,844	14,578	14,122	80,949
44	45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	7,922	16,099	14,884	10,149	13,643	13,275	75,972
45	46	50:09:0020126:169	43 481,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
46	47	50:09:0020126:170	179 442,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
47	48	50:09:0020126:99	96 895,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
48	49	50:09:0020127:19	78 950,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
49	50	50:09:0020127:23	206 195,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
50	51	50:09:0020127:24	25 703,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
51	52	50:09:0020127:32	254 061,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
52	53	50:09:0020127:33	116 888,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
53	54	50:09:0030116:85	28 350,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
54	55	50:09:0030237:24	36 690,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
55	56	50:09:0030237:25	58 372,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
56	57	50:09:0030237:26	81 518,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224

57	58	50:09:0030237:27	151 353,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
58	59	50:09:0030237:49	76 669,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
59	60	50:09:0030237:53	267 230,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
60	61	50:09:0030237:54	202 765,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
61	62	50:09:0030237:55	78 624,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
62	63	50:09:0030237:56	55 727,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
63	64	50:09:0010607:16	24 012,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
64	67	50:09:0010114:524	35 734,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
65	68	50:09:0010114:525	164 300,00	9,875	20,125	18,525	12,651	17,007	16,522	94,705
66	69	50:09:0010114:526	55 000,00	10,853	22,137	20,426	13,903	18,688	18,217	104,224
67	70	50:09:0010334:243	452 133,00	8,466	17,105	15,834	10,844	14,578	14,122	80,949
68	74	50:09:0000000:191360	429 881,00	8,466	17,105	15,834	10,844	14,578	14,122	80,949

Полученное значение коэффициента вариации составляет ~24%.

Предельное значение коэффициента вариации составляет 33,00% на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости.

13.6 Расчет стоимости земельного участка с/х назначения с кадастровым номером 50:09:0060309:502

13.6.1 Объекты – аналоги (земли с/х назначения)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
9	Направление	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)
10	Расстояние от МКАД	40 км	37 км	39 км	40 км
11	Площадь, кв.м.	126 000,00	428 500,00	43 700,00	570 000,00
12	Стоимость, руб.	21 420 000,00	67 000 000,00	6 000 000,00	68 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	170,00	156,36	137,30	119,30
14	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

15	Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций
18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.37_ga_snt_dnp_1033027126	https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

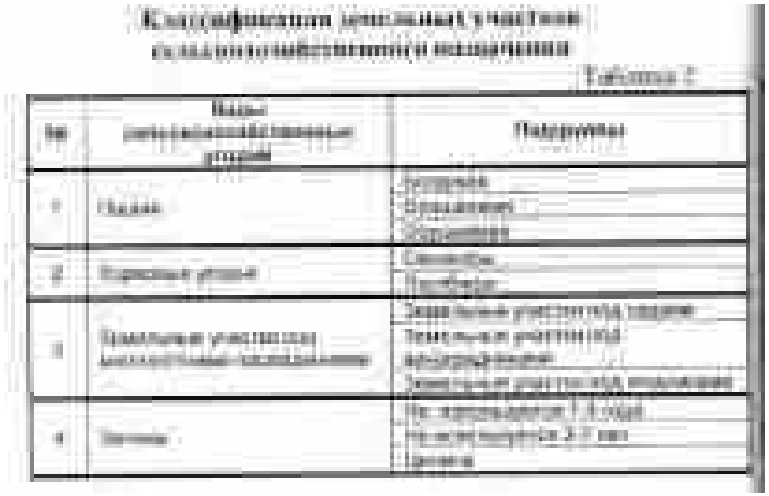
13.7 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

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

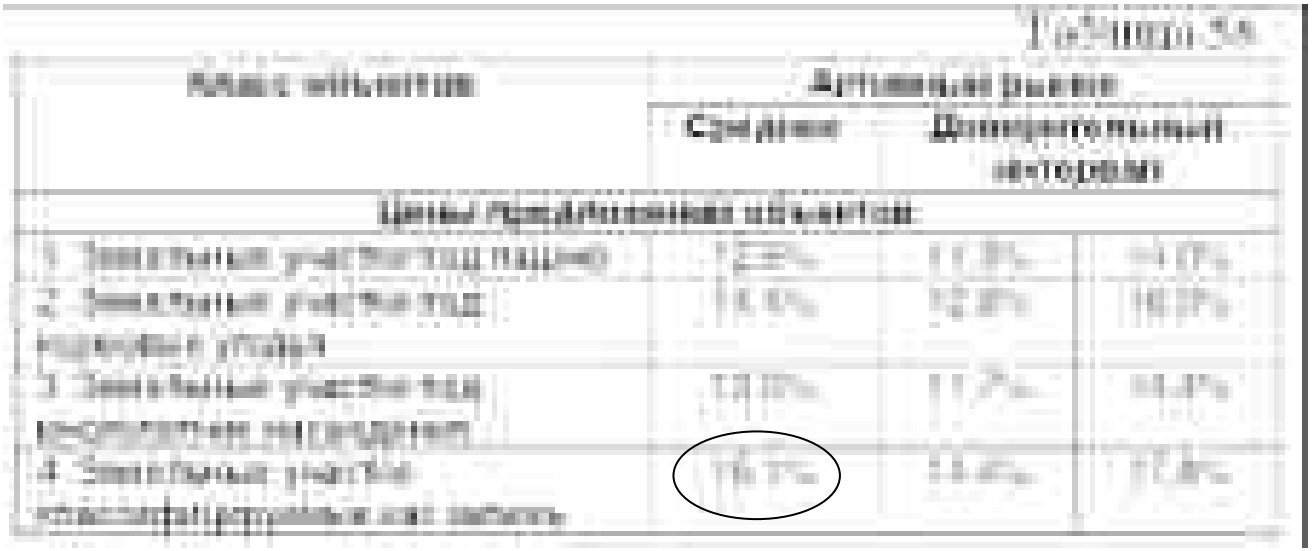


По результатам проведенного осмотра, а так же консультаций с Заказчиком, Оценщик принимает вид с/х угодий как – «Залежь»

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

Величина корректировки была принята на уровне минус 16,1% для земельных участков категории "Залежь".

Рисунок - Корректировка на уторгование



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

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее

время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», таблица 53, величина корректировки для земельных участков рассчитывается по данным коэффициентам:

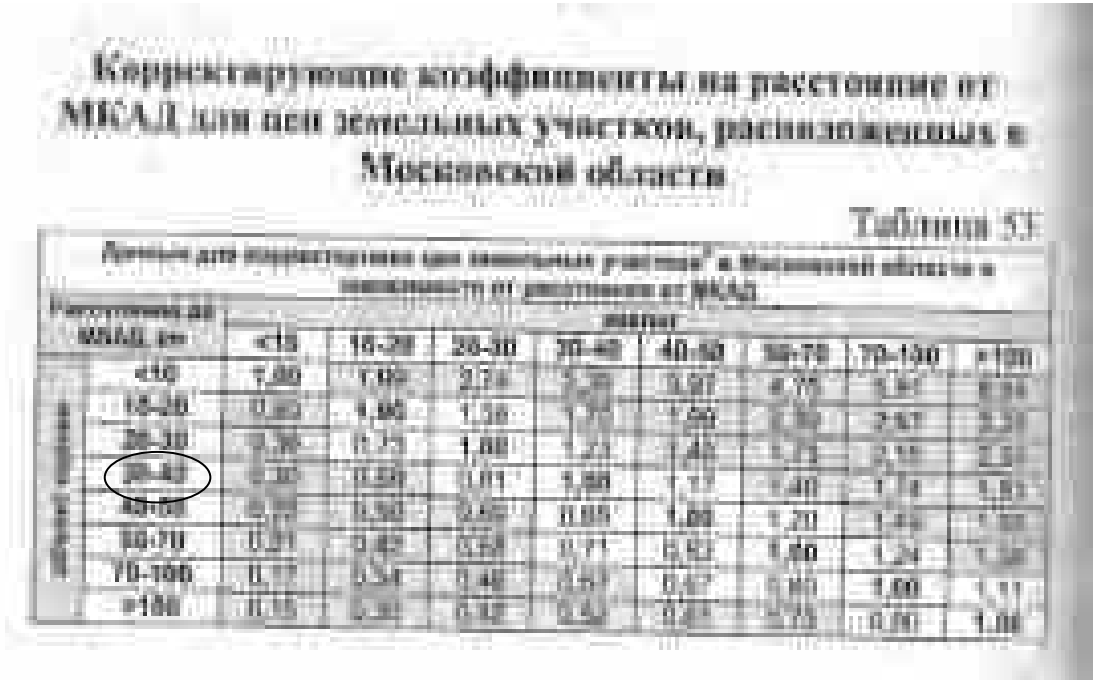
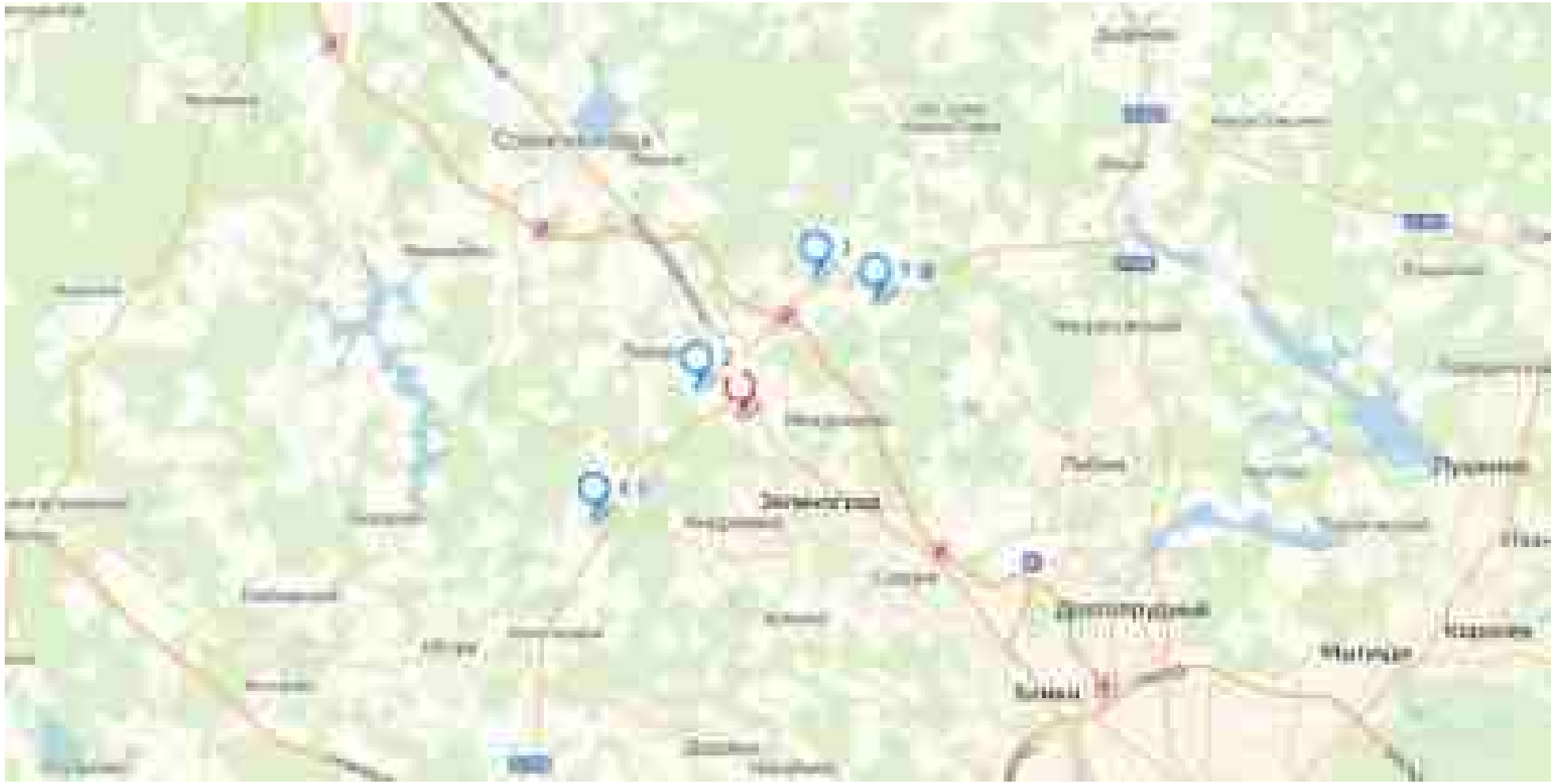

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для всех земельных участков, расположенных в Московской области

Таблица 53

Расстояние до МКАД, км	<15	15-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
<15	1,00	1,00	[illegible]	[illegible]	0,97	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15-20	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
20-30	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
30-40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
40-50	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]
50-70	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]
70-100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]
>100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», табл.53.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте МО



Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировку на площадь Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки с/х назначения», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 38)

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения», табл.38.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в соответствующих таблицах.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимость.

13.8 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[1].

[1] *Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.*

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	**Адрес местонахождения**	Россия, Московская область, Солнечногорский район	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		21 420 000	67 000 000	6 000 000	68 000 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**	102 629,00	126 000	428 500	43 700	570 000
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**170,00**	**156,36**	**137,30**	**119,30**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**145,74**			
7	**Коэффициент вариации**		**15,20%**			
7	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		170,00	156,36	137,30	119,30
8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**

	Корректировка ед. цены		-27,37	-25,17	-22,11	-19,21
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
9	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	16 сентября 2019 года	23.09.2019	23.09.2019	23.09.2019	23.09.2019
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09

12	**Местоположение**	Россия, Московская область, Солнечногорский район	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
	Расстояние от МКАД, км	30 км	40 км	37 км	39 км	40 км
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
13	**Транспортная доступность**	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
14	**Площадь, кв.м**	102 629,00	126 000,00	428 500,00	43 700,00	570 000,00
	Корректировка		**0,00%**	**17,00%**	**-9,00%**	**17,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	22,30	-10,37	17,02
	Скорректированная ед. цена		142,63	153,49	104,82	117,11
14	**Наличие инженерных коммуникаций**	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	153,49	104,82	117,11
15	**Инженерно-геологические условия**	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	153,49	104,82	117,11
	Среднее значение, руб./кв.м		**129,51**			
17	**Коэффициент вариации**		**17,33%**			
18	**Число внесенных корректировок**	7,00	1	2	2	2
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-27,37**	**-2,87**	**-32,48**	**-2,19**
20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-16,10%**	**-1,84%**	**-23,66%**	**-1,84%**
		1,00	0,143	0,286	0,286	0,286
		17,48	6,993	3,497	3,497	3,497
21	**Удельный вес**	1,00	0,400	0,200	0,200	0,200
22	**Удельная стоимость**		57,05	30,70	20,96	23,42

23	**Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м**	**132,13**				

Полученное значение коэффициента вариации составляет 17,33%.

Предельное значение коэффициента вариации составляет 33,00% на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости.

13.9 Расчет стоимости земельного участка с/х назначения с кадастровым номером 50:09:0060434:45

13.9.1 Объекты – аналоги (земли с/х назначения)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
9	Направление	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)
10	Расстояние от МКАД	40 км	37 км	39 км	40 км
11	Площадь, кв.м.	126 000,00	428 500,00	43 700,00	570 000,00
12	Стоимость, руб.	21 420 000,00	67 000 000,00	6 000 000,00	68 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	170,00	156,36	137,30	119,30
14	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

15	Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций
18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.37_ga_snt_dnp_1033027126	https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

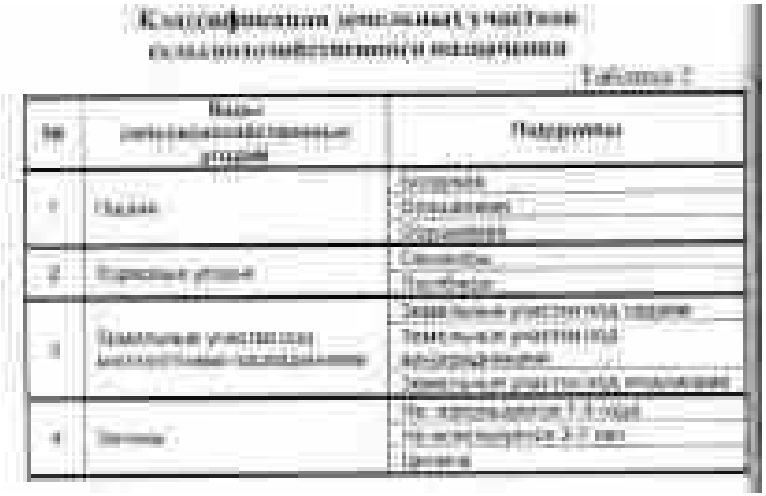
13.10 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

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

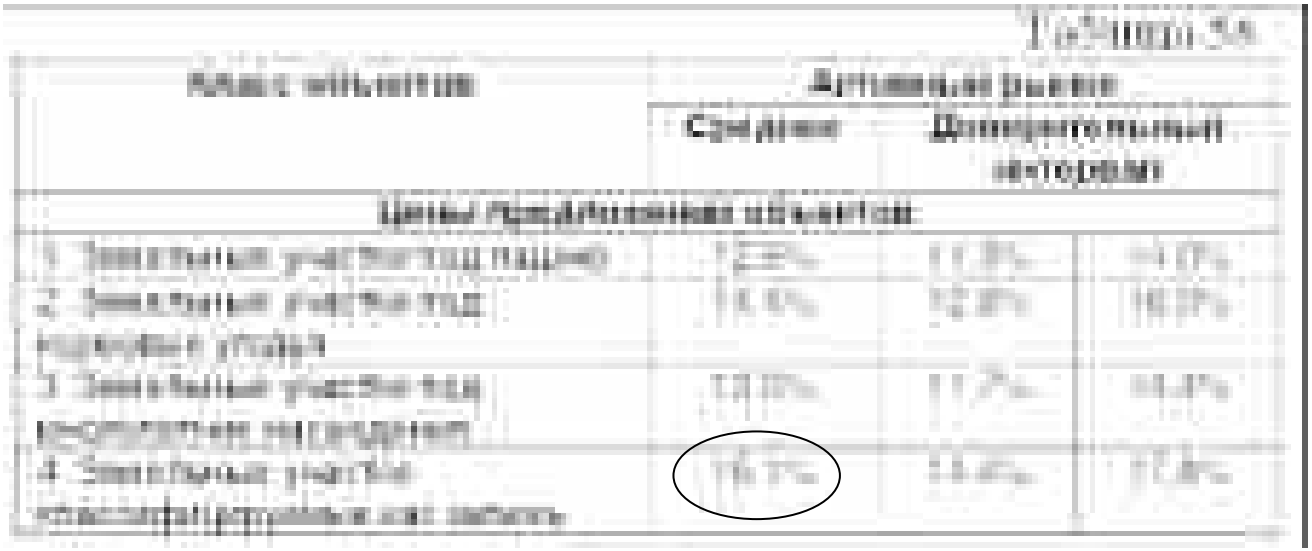


По результатам проведенного осмотра, а так же консультаций с Заказчиком, Оценщик принимает вид с/х угодий как – «Залежь»

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

Величина корректировки была принята на уровне минус 16,1% для земельных участков категории "Залежь".

Рисунок - Корректировка на уторгование



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

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

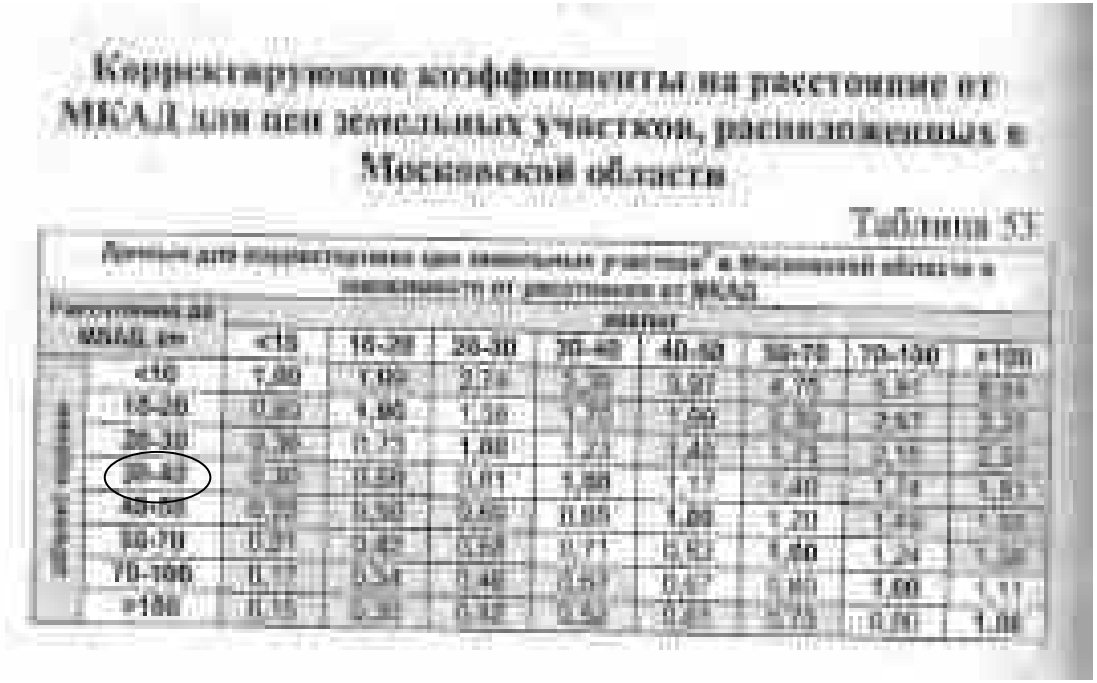
Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее

время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», таблица 53, величина корректировки для земельных участков рассчитывается по данным коэффициентам:



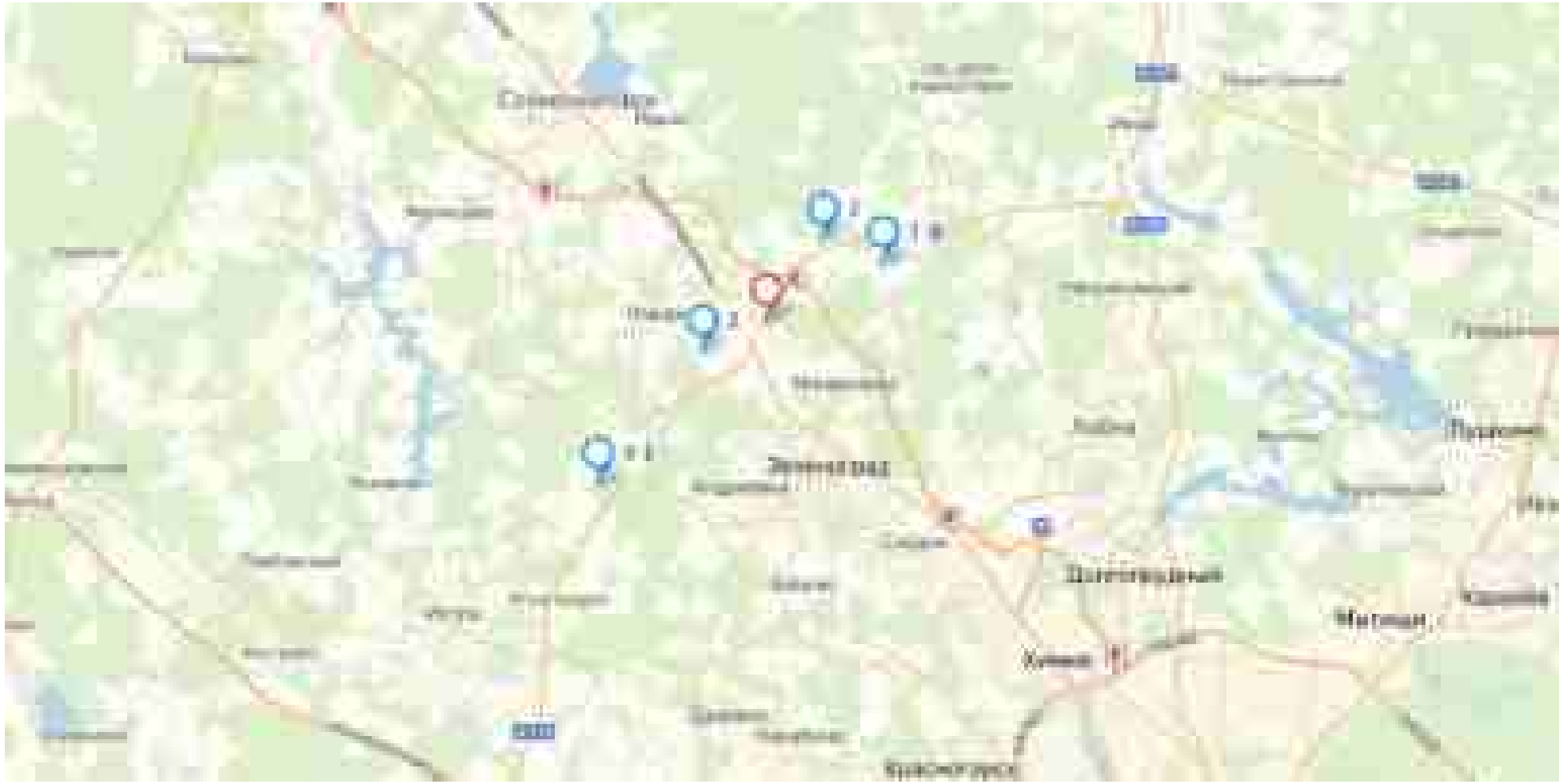
Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для всех земельных участков, расположенных в Московской области

Таблица 53

Расстояние до МКАД, км	<15	15-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
<15	1,00	1,00	[illegible]	[illegible]	0,97	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15-20	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
20-30	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
30-40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
40-50	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]
50-70	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]
70-100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]
>100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», табл.53.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте МО



Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировку на площадь Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки с/х назначения», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 38)

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения», табл.38.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в соответствующих таблицах.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимость.

13.11 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[1].

[1] *Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.*

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	**Адрес местонахождения**	Россия, Московская область, Солнечногорский район	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		21 420 000	67 000 000	6 000 000	68 000 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**	290 000,00	126 000	428 500	43 700	570 000
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**170,00**	**156,36**	**137,30**	**119,30**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**145,74**			
7	**Коэффициент вариации**		**15,20%**			
7	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		170,00	156,36	137,30	119,30
8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**

	Корректировка ед. цены		-27,37	-25,17	-22,11	-19,21
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
9	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	16 сентября 2019 года	23.09.2019	23.09.2019	23.09.2019	23.09.2019
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09

12	**Местоположение**	Россия, Московская область, Солнечногорский район	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
	Расстояние от МКАД, км	30 км	40 км	37 км	39 км	40 км
	Значение коэффициента корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
13	**Транспортная доступность**	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
14	**Площадь, кв.м**	290 000,00	126 000,00	428 500,00	43 700,00	570 000,00
	Корректировка		**0,00%**	**17,00%**	**-9,00%**	**17,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	22,30	-10,37	17,02
	Скорректированная ед. цена		142,63	153,49	104,82	117,11
14	**Наличие инженерных коммуникаций**	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	153,49	104,82	117,11
15	**Инженерно-геологические условия**	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	153,49	104,82	117,11
	Среднее значение, руб./кв.м		**129,51**			
17	**Коэффициент вариации**		**17,33%**			
18	**Число внесенных корректировок**	7,00	1	2	2	2
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**-27,37**	**-2,87**	**-32,48**	**-2,19**
20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**-16,10%**	**-1,84%**	**-23,66%**	**-1,84%**
		1,00	0,143	0,286	0,286	0,286
		17,48	6,993	3,497	3,497	3,497
21	**Удельный вес**	1,00	0,400	0,200	0,200	0,200
22	**Удельная стоимость**		57,05	30,70	20,96	23,42

23	**Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м**	**132,13**				

Полученное значение коэффициента вариации составляет 17,33%.

Предельное значение коэффициента вариации составляет 33,00% на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости.

13.12 Расчет стоимости земельного участка с/х назначения с кадастровым номером 50:09:0060736:35

13.12.1Объекты – аналоги (земли с/х назначения)

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
9	Направление	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)
10	Расстояние от МКАД	40 км	37 км	39 км	40 км
11	Площадь, кв.м.	126 000,00	428 500,00	43 700,00	570 000,00
12	Стоимость, руб.	21 420 000,00	67 000 000,00	6 000 000,00	68 000 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	170,00	156,36	137,30	119,30
14	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

15	Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций
18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.37_ga_snt_dnp_1033027126	https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

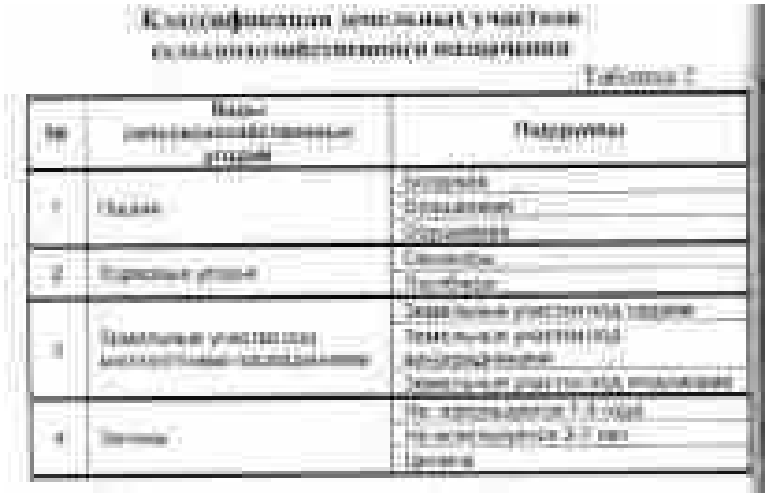
13.13 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

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

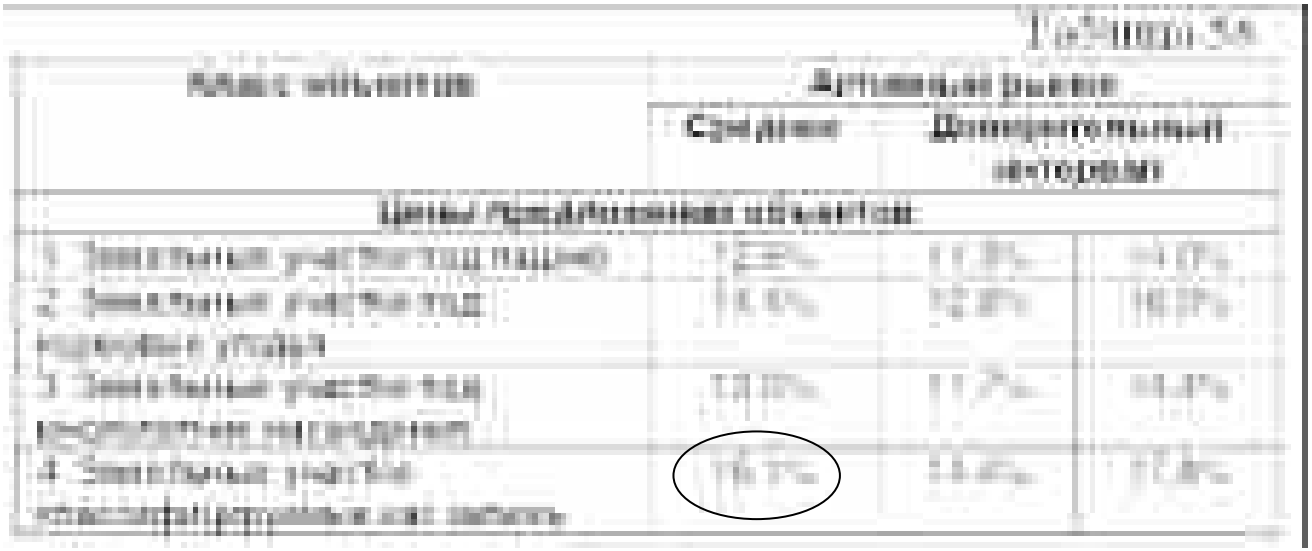


По результатам проведенного осмотра, а так же консультаций с Заказчиком, Оценщик принимает вид с/х угодий как – «Залежь»

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

Величина корректировки была принята на уровне минус 16,1% для земельных участков категории "Залежь".

Рисунок - Корректировка на уторгование



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

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичные для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

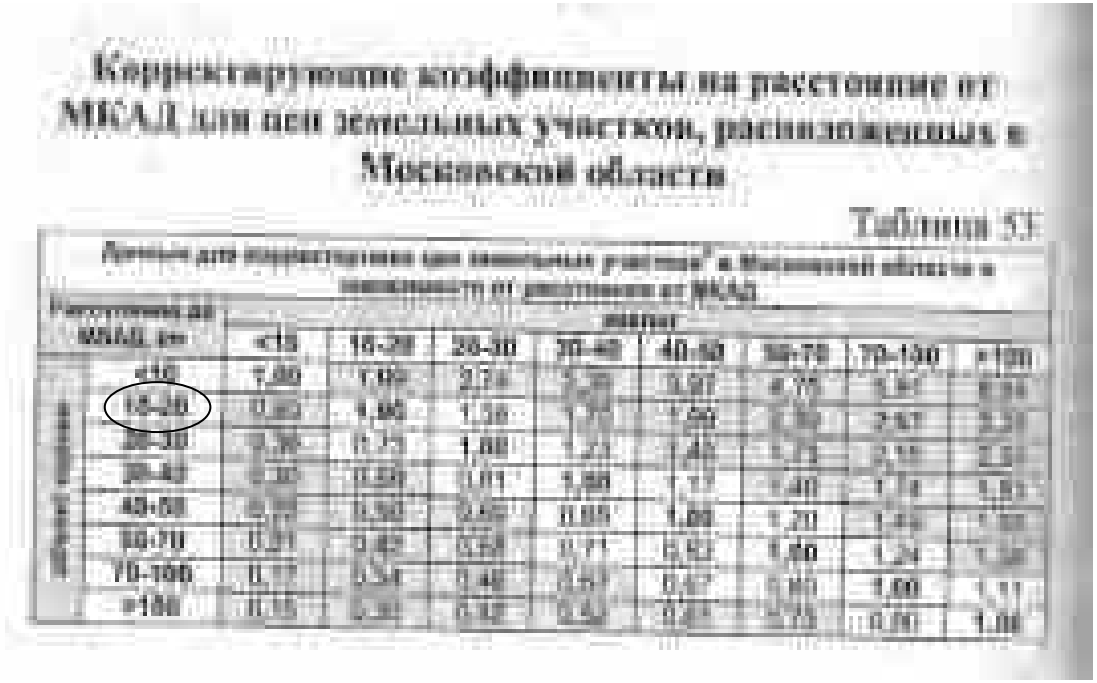
Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее

время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», таблица 53, величина корректировки для земельных участков рассчитывается по данным коэффициентам:



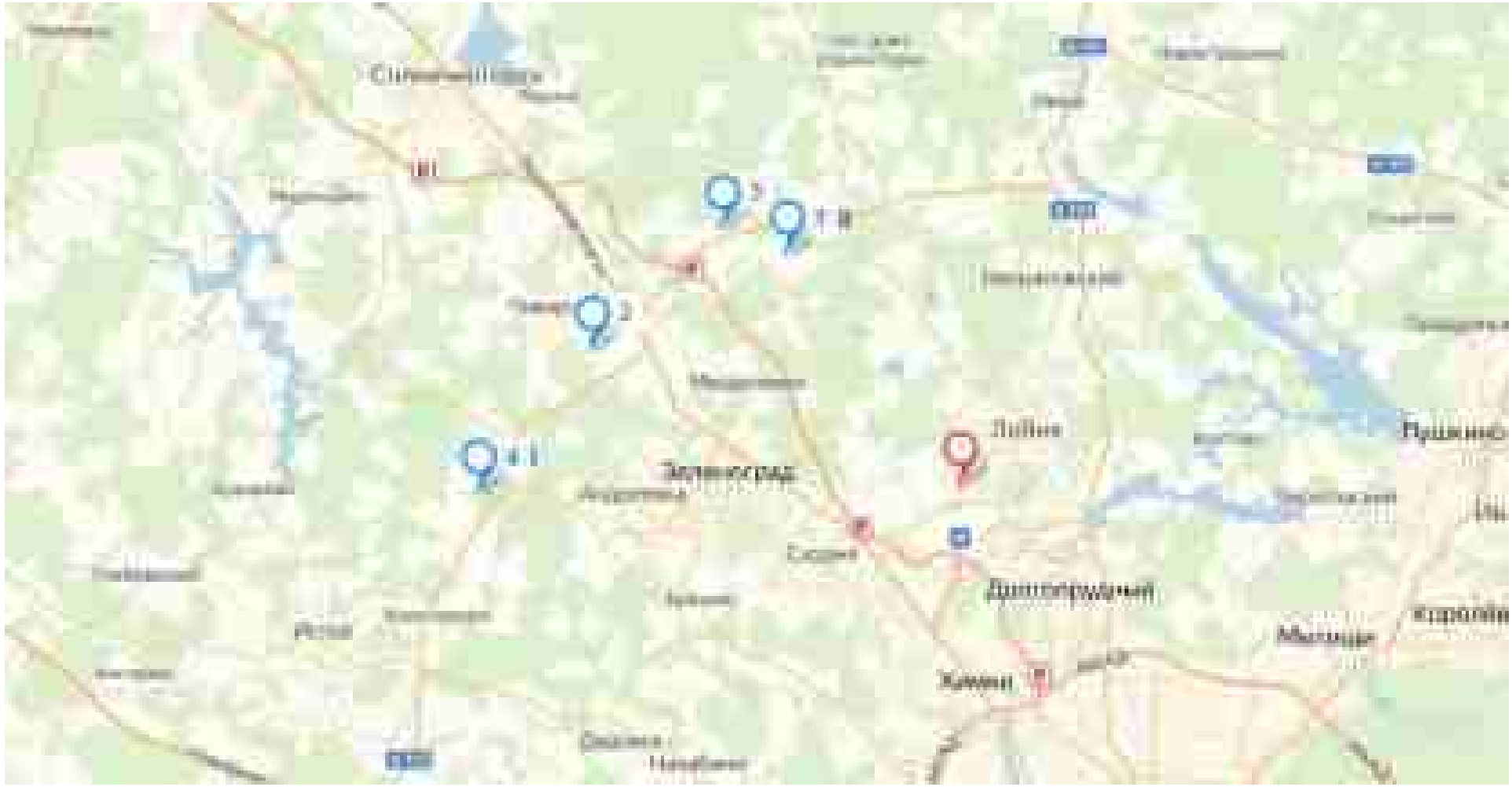
Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для всех земельных участков, расположенных в Московской области

Таблица 53

Расстояние до МКАД, км	<15	15-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
<15	1,00	1,00	2,74	[illegible]	3,97	[illegible]	[illegible]	[illegible]
15-20	[illegible]	1,00	1,59	[illegible]	1,60	[illegible]	[illegible]	[illegible]
20-30	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
30-40	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
40-50	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]	[illegible]
50-70	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]	[illegible]
70-100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00	[illegible]
>100	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», табл.53.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте МО



Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта.

Корректировку на площадь Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки с/х назначения», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 38)

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения», табл.38.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в соответствующих таблицах.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимость.

13.14 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$\nu = \frac{s_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднеквадратичное отклонение;

$\bar{x}$ - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается[1].

[1] *Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.*

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	**Адрес местонахождения**	Россия, Московская область, Солнечногорский район	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
2	**Цена предложения по объявлению, руб.**		21 420 000	67 000 000	6 000 000	68 000 000
3	**Наличие улучшений на земельном участке**	нет	нет	нет	нет	нет
4	**Площадь объекта, кв.м**	72 922,00	126 000	428 500	43 700	570 000
5	**Цена предложения по объявлению, руб./кв.м**		**170,00**	**156,36**	**137,30**	**119,30**
6	**Среднее значение, руб./кв.м**		**145,74**			
7	**Коэффициент вариации**		**15,20%**			
7	**Имущественные права**	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		170,00	156,36	137,30	119,30
8	**Условия сделки (корректировка на торг)**	цена сделки	цена предложения	цена предложения	цена предложения	цена предложения
	Корректировка		**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**	**-16,10%**

	Корректировка ед. цены		-27,37	-25,17	-22,11	-19,21
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
9	**Условия финансирования (условия сделки)**	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
10	**Динамика сделок (корректировка на дату оценки)**	16 сентября 2019 года	23.09.2019	23.09.2019	23.09.2019	23.09.2019
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09
11	**Назначение (категория земель, вид разрешенного использования)**	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
	Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		142,63	131,19	115,19	100,09

12	**Местоположение**	Россия, Московская область, Солнечногорский район	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы
	Расстояние от МКАД, км	15 км	40 км	37 км	39 км	40 км
	Значение коэффициента корректировки		1,70	1,70	1,70	1,70
	Корректировка		**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**	**70,00%**
	Корректировка ед. цены		99,84	91,83	80,63	70,06
	Скорректированная ед. цена		242,47	223,02	195,82	170,15
13	**Транспортная доступность**	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога	асфальтированная дорога
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		242,47	223,02	195,82	170,15
14	**Площадь, кв.м**	72 922,00	126 000,00	428 500,00	43 700,00	570 000,00
	Корректировка		**10,00%**	**29,00%**	**0,00%**	**29,00%**
	Корректировка ед. цены		24,25	64,68	0,00	49,34
	Скорректированная ед. цена		266,72	287,70	195,82	219,49
14	**Наличие инженерных коммуникаций**	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет	доступны все центральные коммуникации, фактического подключения нет
	Корректировка		**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00%**

	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		266,72	287,70	195,82	219,49
15	**Инженерно-геологические условия**	Изрезанной формы, в балке, овраге, пойме реки	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
	Корректировка		**-16,00%**	**-16,00%**	**-16,00%**	**-16,00%**
	Корректировка ед. цены		-42,68	-46,03	-31,33	-35,12
	Скорректированная ед. цена		224,04	241,67	164,49	184,37
	Среднее значение, руб./кв.м		**203,64**			
17	**Коэффициент вариации**		**17,40%**			
18	**Число внесенных корректировок**	15,00	4	4	3	4
19	**Абсолютная величина внесенных корректировок**		**54,04**	**85,31**	**27,19**	**65,07**
20	**Относительная величина внесенных корректировок**		**31,79%**	**54,56%**	**19,80%**	**54,54%**
		1,00	0,267	0,267	0,200	0,267
		16,24	3,745	3,745	5,000	3,745
21	**Удельный вес**	1,00	0,231	0,231	0,308	0,231
22	**Удельная стоимость**		51,75	55,83	50,66	42,59

23	**Скорректированная стоимость земельного участка (НДС не облагается), руб./кв.м**	**200,83**				

Полученное значение коэффициента вариации составляет 17,40%.

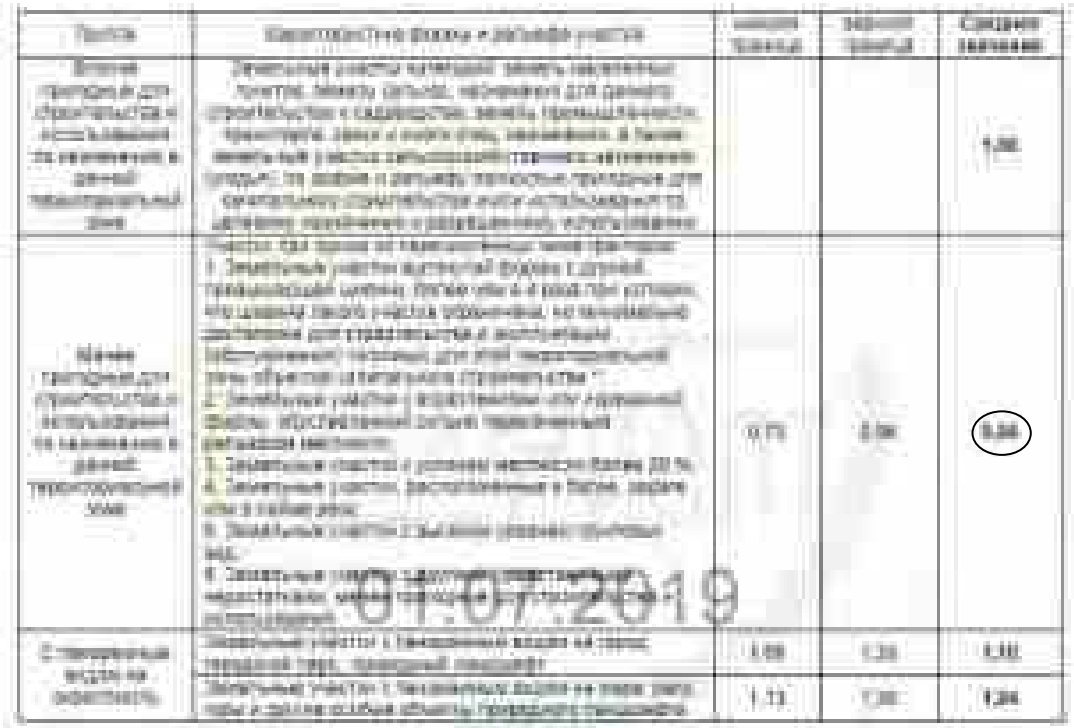
Предельное значение коэффициента вариации составляет 33,00% на основании статьи «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о допустимости использования результатов расчёта для определения итогового значения справедливой стоимости.

13.15 Иные необходимые корректировки

Ввиду наличия в перечне объектов оценки земельных участков, имеющих неправильную или вытянутую форму, а так же участков с подтоплением необходимо ввести соответствующие корректировки.

По данным портала СтатРиелт (statrielt.ru), корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка составляет:



По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», таблица 48, величина корректировки для земельных участков подверженных подтоплению рассчитывается по данным коэффициентам:

Корректировка составит (1/1,34-1)*100% = -25,4% для земельных участков подверженных подтоплению.

Корректировка в Справочнике оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», таблица 48 приведена для земельных участков категории «под пашни». Оценщик вводит допущение о возможности применения данной корректировки для категории «залежь».

13.15.1Введение корректировок

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование	Площадь з/у подлежащая оценке с учетом влияния ограничений, кв.м.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Необходимая корректировка	Значение корректировки	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.
2	50:09:0000000:187093	116 260,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 260,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
3	50:09:0000000:251	990 524,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	990 524,00	80,9490	нет	0,00%	80,9490
4	50:09:0000000:297	31 204,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 204,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
5	50:09:0000000:300	140 399,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	140 399,00	94,7050	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	79,5522
6	50:09:0000000:301	91 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	91 077,00	104,2240	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	87,5482
7	50:09:0000000:302	118 697,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	118 697,00	94,7050	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	79,5522
8	50:09:0010114:79	346 044,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	346 044,00	80,9490	нет	0,00%	80,9490
9	50:09:0010114:80	113 761,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	113 761,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050

10	50:09:0010114:89	73 106,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 106,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
11	50:09:0010114:93	119 370,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	119 370,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
12	50:09:0010114:94	28 339,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 339,00	104,2240	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	87,5482
13	50:09:0010114:96	32 499,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	32 499,00	104,2240	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	87,5482
14	50:09:0010206:17	43 501,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 501,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
15	50:09:0010206:7	495 317,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	495 317,00	80,9490	нет	0,00%	80,9490
16	50:09:0010207:26	162 604,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	162 604,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
17	50:09:0010207:27	90 983,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	90 983,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
18	50:09:0010207:31	56 841,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	56 841,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
19	50:09:0010207:33	73 606,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 606,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
20	50:09:0010207:35	22 787,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 787,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240

21	50:09:0010334:273	48 645,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 645,00	104,2240	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	87,5482
22	50:09:0010334:275	41 809,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 809,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
23	50:09:0010334:276	24 166,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 166,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
24	50:09:0010334:837	251 225,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	251 225,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
25	50:09:0010520:43	367 086,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	367 086,00	80,9490	нет	0,00%	80,9490
26	50:09:0010607:10	248 017,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	248 017,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
27	50:09:0010607:9	22 443,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 443,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
28	50:09:0010616:15	77 359,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	77 359,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
29	50:09:0010616:17	208 139,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	208 139,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
30	50:09:0010616:18	520 391,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	520 391,00	80,9490	нет	0,00%	80,9490
31	50:09:0010616:21	175 927,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	175 927,00	94,7050	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	79,5522

32	50:09:0010616:25	76 642,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 642,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
33	50:09:0010616:26	73 619,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 619,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
34	50:09:0010616:27	45 944,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	45 944,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
35	50:09:0010617:14	72 111,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 111,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
36	50:09:0010617:17	93 142,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	93 142,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
37	50:09:0010617:18	124 748,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	124 748,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
38	50:09:0010617:27	51 236,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 236,00	104,2240	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	87,5482
39	50:09:0010617:32	150 548,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	150 548,00	94,7050	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	79,5522
40	50:09:0010617:33	31 128,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 128,00	104,2240	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	87,5482
41	50:09:0020126:104	184 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	184 077,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
42	50:09:0020126:112	128 885,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	128 885,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050

43	50:09:0020126:114	51 392,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	51 392,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
44	50:09:0020126:13	560 956,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	560 956,00	80,9490	нет	0,00%	80,9490
45	50:09:0020126:16	1 238 469,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	1 238 469,00	75,9720	нет	0,00%	75,9720
46	50:09:0020126:169	43 481,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 481,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
47	50:09:0020126:170	179 442,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	179 442,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
48	50:09:0020126:99	96 895,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	96 895,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
49	50:09:0020127:19	78 950,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 950,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
50	50:09:0020127:23	206 195,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	206 195,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
51	50:09:0020127:24	25 703,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	25 703,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
52	50:09:0020127:32	254 061,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	254 061,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
53	50:09:0020127:33	116 888,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 888,00	94,7050	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	79,5522

54	50:09:0030116:85	28 350,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 350,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
55	50:09:0030237:24	36 690,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	36 690,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
56	50:09:0030237:25	58 372,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	58 372,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
57	50:09:0030237:26	81 518,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	81 518,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
58	50:09:0030237:27	151 353,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	151 353,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
59	50:09:0030237:49	76 669,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 669,00	104,2240	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	87,5482
60	50:09:0030237:53	267 230,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	267 230,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
61	50:09:0030237:54	202 765,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	202 765,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
62	50:09:0030237:55	78 624,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	78 624,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
63	50:09:0030237:56	55 727,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	55 727,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
64	50:09:0010607:16	24 012,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 012,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240

67	50:09:0010114:524	35 734,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	35 734,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
68	50:09:0010114:525	164 300,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	164 300,00	94,7050	нет	0,00%	94,7050
69	50:09:0010114:526	55 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	55 000,00	104,2240	нет	0,00%	104,2240
70	50:09:0010334:243	452 133,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	452 133,00	80,9490	нет	0,00%	80,9490
71	50:09:0060309:502	102 629,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	102 629,00	132,1300	нет	0,00%	132,1300
72	50:09:0060434:45	290 000,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	285 240,00	132,1300	нет	0,00%	132,1300
73	50:09:0060736:35	72 922,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	72 922,00	200,8300	Участок с вкраплением, изрезанной, вытянутой формы	-16,00%	168,6972
74	50:09:0000000:191360	429 881,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	429 881,00	80,9490	Подтопление земельного участка	-25,37%	60,4122
	Итого:	**11 680 547,00**			**11 675 787,00**				

13.16 Земельные участки ООПТ

На основании изложенного в пункте 6.4: Земельные участки входящие в состав заповедника не имеют свободного хождения на рынке недвижимости данного типа, какое либо коммерческое использование (в том числе для с/х производства) не представляется возможным, существует только необходимость ухода за ними.

Таким образом, фактически земельные участки имеют величину выгод от использования равную менее 0, т.е. не имеет вовсе. Совершение сделки по отрицательной стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст.170 ГК РФ): применительно к данному случаю, такая сделка, если она будет совершена, вероятнее всего будет прикрывать другую сделку – например, оказание услуг по ликвидации юридического лица. Таким образом, указание нулевого результата определения стоимости – как наиболее вероятной цены сделки – не соответствует законодательству РФ.

В то же время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта, входящего в состав объекта оценки для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы использования объекта). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится на рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод о величине итоговой справедливой стоимости объекта оценки в размере единицы. Оценщиком была принята величина справедливой стоимости оцениваемого объекта в размере 1000,00 руб. за позицию, ввиду типичности округления величины стоимости.

13.17 Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу

№ п/п	Объект права	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование	Площадь з/у подлежащая оценке с учетом влияния ограничений, кв.м.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м.	Справедливая стоимость по сравн. подходу, руб.
2	50:09:0000000:187093	116 260,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	116 260,00	94,7050	11 010 403,30
3	50:09:0000000:251	990 524,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	990 524,00	80,9490	80 181 927,28
4	50:09:0000000:297	31 204,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	31 204,00	104,2240	3 252 205,70
5	50:09:0000000:300	140 399,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	140 399,00	79,5522	11 169 049,33
6	50:09:0000000:301	91 077,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	91 077,00	87,5482	7 973 627,41
7	50:09:0000000:302	118 697,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	118 697,00	79,5522	9 442 607,48
8	50:09:0010114:79	346 044,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	346 044,00	80,9490	28 011 915,76
9	50:09:0010114:80	113 761,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	113 761,00	94,7050	10 773 735,51
10	50:09:0010114:89	73 106,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 106,00	104,2240	7 619 399,74

11	50:09:0010114:93	119 370,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	119 370,00	94,7050	11 304 935,85
12	50:09:0010114:94	28 339,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	28 339,00	87,5482	2 481 028,44
13	50:09:0010114:96	32 499,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	32 499,00	87,5482	2 845 228,95
14	50:09:0010206:17	43 501,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	43 501,00	104,2240	4 533 848,22
15	50:09:0010206:7	495 317,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	495 317,00	80,9490	40 095 415,83
16	50:09:0010207:26	162 604,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	162 604,00	94,7050	15 399 411,82
17	50:09:0010207:27	90 983,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	90 983,00	104,2240	9 482 612,19
18	50:09:0010207:31	56 841,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	56 841,00	104,2240	5 924 196,38
19	50:09:0010207:33	73 606,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 606,00	104,2240	7 671 511,74
20	50:09:0010207:35	22 787,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 787,00	104,2240	2 374 952,29
21	50:09:0010334:273	48 645,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	48 645,00	87,5482	4 258 782,19
22	50:09:0010334:275	41 809,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	41 809,00	104,2240	4 357 501,22

23	50:09:0010334:276	24 166,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	24 166,00	104,2240	2 518 677,18
24	50:09:0010334:837	251 225,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	251 225,00	94,7050	23 792 263,63
25	50:09:0010520:43	367 086,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	367 086,00	80,9490	29 715 244,61
26	50:09:0010607:10	248 017,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	248 017,00	94,7050	23 488 449,99
27	50:09:0010607:9	22 443,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	22 443,00	104,2240	2 339 099,23
28	50:09:0010616:15	77 359,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	77 359,00	-	1 000,00
29	50:09:0010616:17	208 139,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	208 139,00	94,7050	19 711 804,00
30	50:09:0010616:18	520 391,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	520 391,00	80,9490	42 125 131,06
31	50:09:0010616:21	175 927,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	175 927,00	79,5522	13 995 379,89
32	50:09:0010616:25	76 642,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	76 642,00	104,2240	7 987 935,81
33	50:09:0010616:26	73 619,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	73 619,00	104,2240	7 672 866,66
34	50:09:0010616:27	45 944,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	45 944,00	104,2240	4 788 467,46