

ОТЧЕТ № 214/20

об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства,
расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и
Раменском районах Московской области, входящих в состав
имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда
«Своя земля - рентный»

ДАТА ОЦЕНКИ: 09.12.2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 09.12.2020 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля –
рентный».

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «КГФУ»

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	5
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	9
3.	СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	12
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	12
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	12
5.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	13
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	13
6.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	14
6.1.	Допущения	14
6.2.	Ограничения и пределы применения полученного результата	15
7.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	17
7.1.	Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	17
7.2.	Международные стандарты.....	17
7.3.	Федеральные стандарты оценки	17
7.4.	Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	17
7.5.	Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	17
7.6.	Используемая терминология	17
8.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8.1.	Идентификация Объекта оценки	22
8.2.	Описание местоположения объекта оценки	25
8.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	29
8.4.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	31
9.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	32
9.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	32
9.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	37
9.3.	Анализ оптового рынка земельных участков Московской области.....	37
9.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	43
9.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	46
9.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	49
10.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	54

11.1.	Рыночный (сравнительный) подход.....	58
11.2.	Доходный подход.....	59
11.3.	Затратный подход.....	61
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.....	63
12.	Согласование результатов оценки.....	88
13.	Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.....	89
14.	Заявление о соответствии.....	90
	Приложение 1. Перечень данных, использованных при проведении оценки объекта оценки.....	91
1.	Правовая информация.....	91
2.	Методическая информация.....	91
3.	Рыночная информация.....	91
	Приложение 2. Копии документов, подтверждающих правомочность оценки.....	92
	Приложение 3. Объекты-аналоги, использованные в расчетах.....	98
	Приложение 4. Копии документов об объекте оценки.....	107

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 77/20 от 09.12.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой стоимости право требования на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: земельные участки (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

№ п/п	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	50:29:0060221:999	Не применялся	127 400	Не применялся
2	50:29:0050402:2370	Не применялся	111 900	Не применялся
3	50:05:0130207:247	Не применялся	2 485 300	Не применялся
4	50:23:0030401:221	Не применялся	151 300	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки округленно составляет:

2 875 900 (Два миллиона восемьсот семьдесят пять тысяч девятьсот) рублей, не облагается НДС¹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:29:0060221:999	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Максимовка. Участок находится примерно в 400 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	904,00	127 400
2	50:29:0050402:2370	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, вблизи с. Петровское, участок находится в западной части кадастрового квартала 50:29:0050402	744,00	111 900
3	50:05:0130207:247	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д.Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	26 793,00	2 485 300

¹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
4	50:23:0030401:221	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	770,00	151 300
	Итого			2 875 900

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ»



Е. В. Берг

Берг Е. В.

Оценщик, член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков»

А. В. Давыдов

Давыдов А. В.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 77/20 от 09.12.2020 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «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 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования

соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО.

Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете.

Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» - 50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче

актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость — это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них,

отличается от цены, достижимой на рынке, а также (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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 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.

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.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 11.12.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Земельные участки (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно в разделе 8.3, «Количественные и качественные характеристики объекта оценки»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цели и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. • Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 30.12.2015 г. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	09.12.2020 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводится
Срок проведения работ	09.12.2020 г. – 09.12.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

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

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой

документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, 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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- 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;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»
Место нахождения	105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Российское Общество Оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 003025-1 от 07 февраля 2018 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90272/19 от 3 февраля 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	12
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис (договор) страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90270/19 от 03 февраля 2020 г., период страхования: с 04 февраля 2020 г. по 03 февраля 2021 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей

5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 11.12.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» 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.

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 11.12.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик 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 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.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не производил осмотр объекта оценки, в связи с тем, что заказчик не предоставил доступ к объекту.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В силу вспышки пандемии Оценщик делает следующее допущение:

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей

предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете

На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок

Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID-19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости

6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;

8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 11.12.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.4 Стандарты.

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая 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

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
Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата 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
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
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
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

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой 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
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; 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.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Рыночная стоимость	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
Право собственности	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
Право аренды	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997:

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от неиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

Денежный поток	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Дисконтирование	Расчет рыночной стоимости будущих денежных потоков

Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые исходные данные	рынком Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: земельные участки (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:29:0060221:999

Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Кадастровый номер	50:29:0060221:999	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Площадь участков, кв.м.	904	
Адрес объекта	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные полученные от заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	68 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Подъезд осуществляется по грунтовой дороге	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют	Данные полученные от заказчика
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	
Балансовая стоимость:	Информация не предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки	

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.1-2 Характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:29:0050402:2370

Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Кадастровый номер	50:29:0050402:2370	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Площадь участков, кв.м.	744	
Адрес объекта	Московская обл., Воскресенский р-н, сельское поселение Фединское, вблизи с. Петровское, участок находится в западной части кадастрового квартала 50:29:0050402	
Вид права	Общая долевая собственность	

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Характеристика	Показатель	Источник информации
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для дачного строительства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные полученные от заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	74 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Подъезд осуществляется по грунтовой дороге	Данные полученные от заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	
Балансовая стоимость:	Информация не предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки	

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.1-3 Характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130207:247

Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Кадастровый номер	50:05:0130207:247	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Площадь участков, кв.м.	26 793	
Адрес объекта	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д. Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для дачного строительства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные полученные от заказчика
Ближайшие шоссе	Ярославское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	75 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Данные полученные от заказчика
Подъездные пути	Отсутствуют	

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Характеристика	Показатель	Источник информации
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	Данные полученные от заказчика
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	
Балансовая стоимость:	Информация не предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки	

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.1-4 Характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030401:221

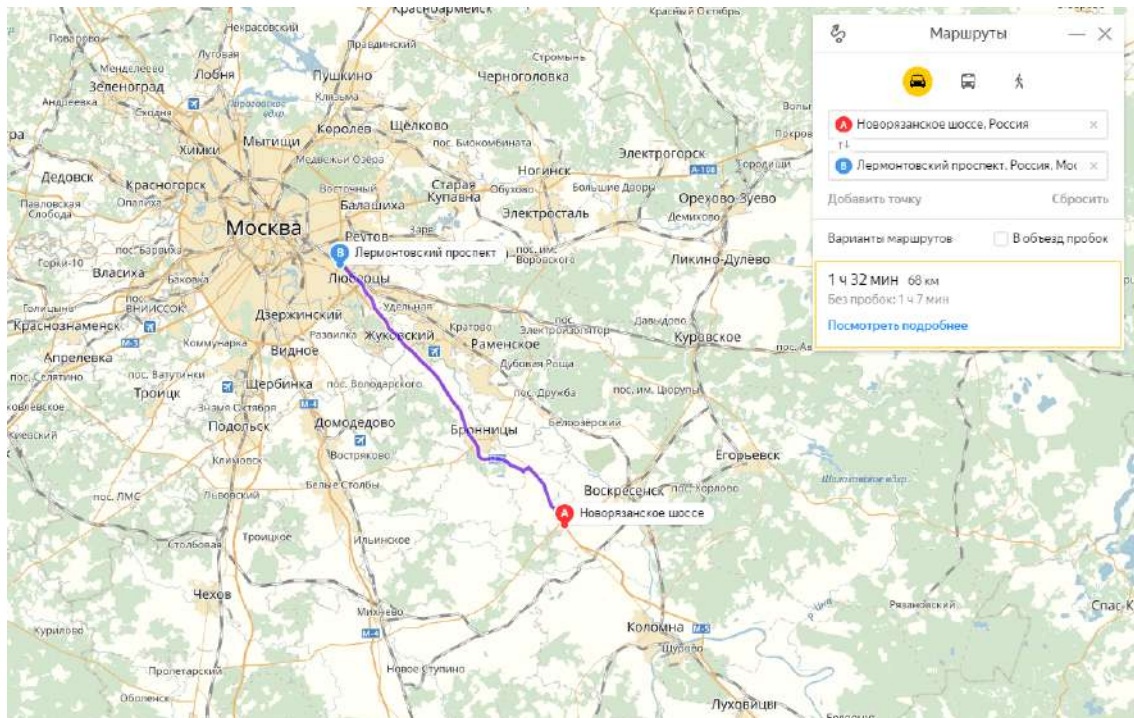
Характеристика	Показатель	Источник информации
	Общие сведения	
Кадастровый номер	50:23:0030401:221	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Площадь участков, кв.м.	770	
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для дачного строительства	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные полученные от заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты (https://yandex.ru/maps/)
Удаление от МКАД	52 км.	Данные визуального осмотра
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Данные полученные от заказчика
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	
Балансовая стоимость:	Информация не предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки	

Источник: составлено Оценщиком

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

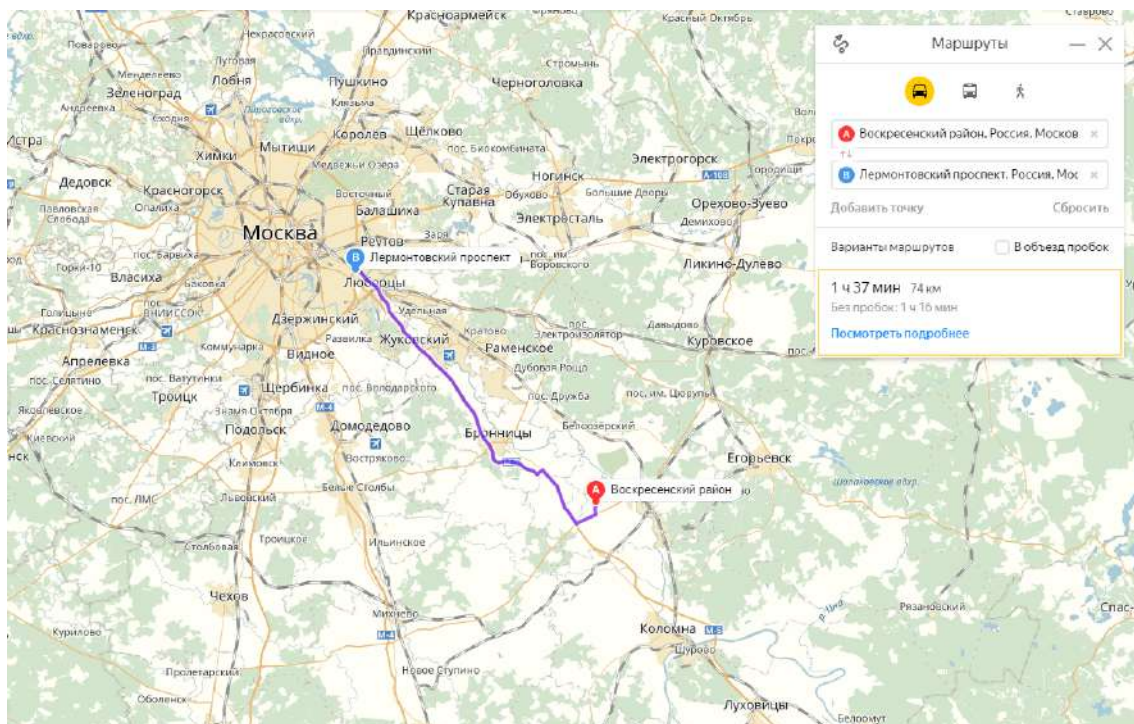
8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунках представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.



Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

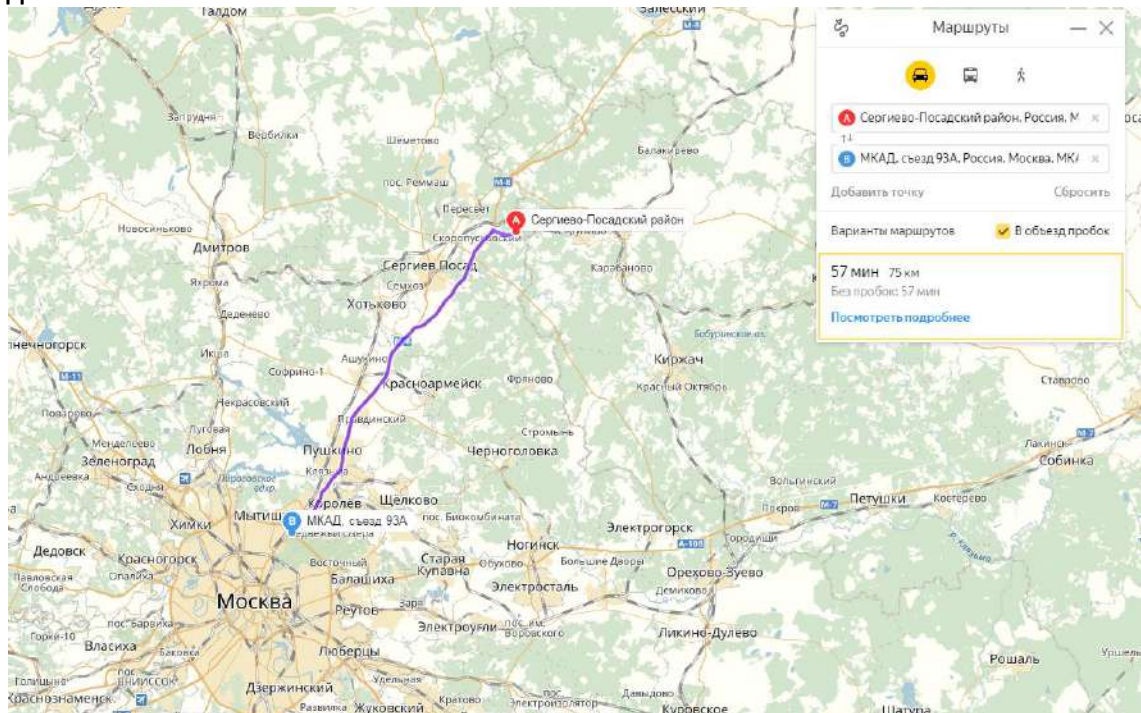
Рисунок 8-1 Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:29:0050402:2370 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

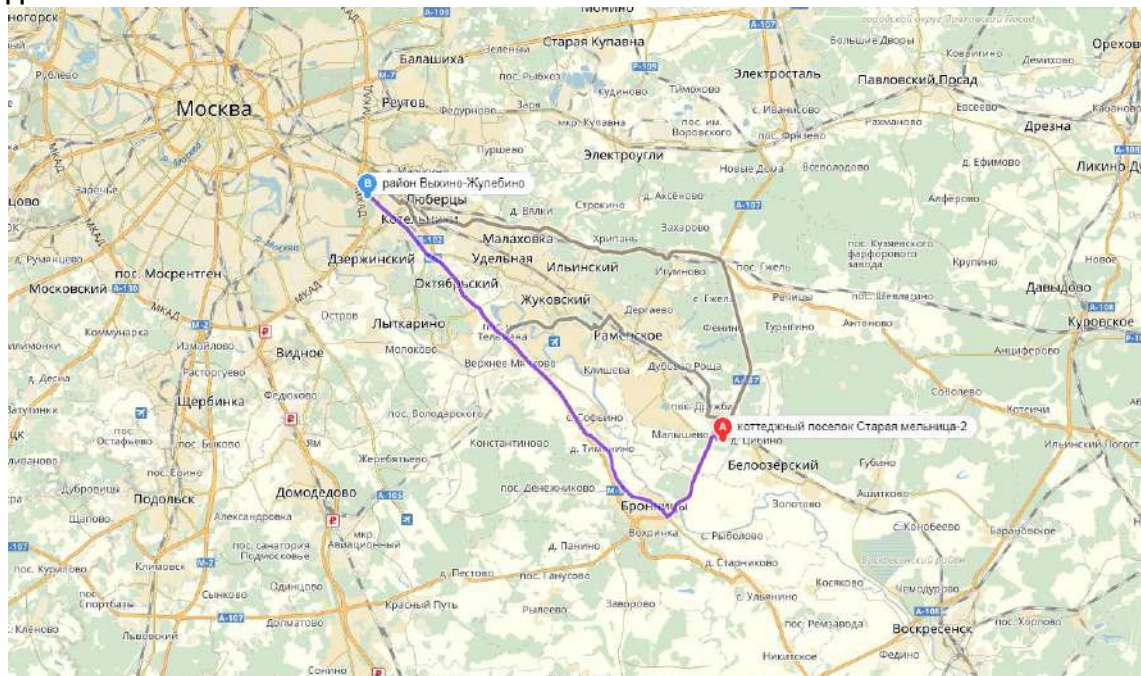
Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Рисунок 8-2. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130207:247 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты² (<https://yandex.ru/maps>)

Рисунок 8-3. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030401:221 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

Раменский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке центральной части Московской области России. Административный центр — город Раменское. Площадь района составляет 1397,46 км². Район граничит на северо-

² Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

западе с Люберецким и Ленинским районами, на севере — с Балашихинским, Ногинским и Павлово-Посадским, на востоке — с Орехово-Зуевским и Воскресенским, с юга — со Ступинским районами Московской области. Также с юго-востока граничит с городским округом Домодедово, с северо-запада с городским округом Лыткарино, и со всех сторон ограничивает территорию городских округов Бронницы и Жуковский.

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

- 1 город (Раменское),
- 5 посёлков городского типа (Удельная, Быково, Ильинский, Кратово, Родники),
- 26 посёлков,
- 40 сёл,
- 166 деревень.

Основные реки — Москва, Пахра, Пехорка, Гжелка, Дорка.

Рисунок 8-4. Расположение Раменского района относительно Московской области



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Основой транспортной системы Раменского района являются две железные дороги: «Москва—Раменское—Рязань» и «Москва—Гжель—Шатура». На территории района расположены четыре железнодорожные станции: Раменское, Бронницы, Быково, Гжель и более десяти пассажирских платформ.

Из автодорог следует выделить федеральную автодорогу М5 «Урал» Москва—Рязань—Челябинск, Егорьевское шоссе и Малое Московское кольцо (А-107). Речные пути сообщения представлены рекой Москва, которая делит район на два равные по площади части.

Авиационный транспорт представлен аэропортами «Быково», «Мячково» и «Раменское» (в г. Жуковский). По территории района проходит множество продуктопроводов (газо- и нефтепроводов) и ЛЭП.

Воскресенский район расположен в 60—100 км к юго-востоку от Москвы и граничит на северо-западе с Раменским районом, на северо-востоке с Орехово-Зуевским районом, на востоке с Егорьевским районом, на юге с Коломенским районом и на юго-западе со Ступинским районом Московской области. Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км.³

Площадь района составляет 812,48 км², из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 км², а лесные — 280 км².

Сергиево-Посадский муниципальный район - муниципальное образование в Московской области России. Сергиев Посад – крупный административный, промышленный, научный, культурный и туристический центр Подмосковья.

Сергиево-Посадский район расположен на северо-востоке Московской области и занимает

³ <https://ru.wikipedia.org/>

выгодное экономико-географическое положение (70 км от столицы России - г Москвы). Через территорию района проходит автотрасса, связывающая столицу России с севером страны, а также третье бетонное кольцо, обеспечивающее выход на все федеральные дороги минуя МКАД. Административный центр - г. Сергиев-Посад является крупным железнодорожным узлом, обеспечивающим железнодорожное сообщение со всеми регионами России. В районе построен и действует крупнейший в Московской области таможенный терминал, через который проходят грузы известных международных корпораций для многочисленных российских клиентов.

Население района – 231 тыс. человек, в том числе 182 тыс. живет в городах и поселках городского типа (79%). Население г. Сергиев Посад составляет 111.2 тыс. человек.

Площадь района составляет 2025 км². Район граничит с Щёлковским, Пушкинским, Дмитровским и Талдомским районами Московской области, а также с Владимирской областью. Основные реки – Кунья, торгоша, Воря, Веля, Кубжа, Дубна

8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Индивидуальные характеристики
1	Земельный участок категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:29:0060221:999	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	904	По границе (не заведены на участок)	дачный участок
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:29:0050402:2370	Московская обл., Воскресенский р-н, сельское поселение Фединское, вблизи с. Петровское, участок находится в западной части кадастрового квартала 50:29:0050402	744	По границе (не заведены на участок)	дачный участок
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:05:0130207:247	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д.Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	26 793	По границе (не заведены на участок)	дачный участок
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:23:0030401:221	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	770	По границе (не заведены на участок)	дачный участок

Текущее состояние: По состоянию на дату оценки земельные участки не используются собственником, коммуникации не заведены на участки.

Балансовая стоимость: Балансовая стоимость не была предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки

Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ».

Имущественные права на объект оценки: Общая долевая собственность.

Наличие обременений: Доверительное управление.

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке являются внеоперационными неспециализированными активами.

8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
1	50:05:0130207:247	50/005/001/2016-3050 от 05.12.2016
2	50:29:0060221:999	50/029/001/2016-997 от 29.11.2016
3	50:29:0050402:2370	От 21.10.2016
4	50:23:0030401:221	От 11.01.2017

Источник: документы получены от Заказчика

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Необходимым⁴ условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой – постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности государства, на благоприятных условиях законодательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

Положение России в мире

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе

⁴ <http://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202020%20%D1%81%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.docx>. Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.09.2020 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития страны и благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.
3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 590,8 млрд.долл.США на 21.08.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием мирового бизнеса. Всё это позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брендов.

Экономические успехи и укрепление государственных структур позволили вести самостоятельную внутреннюю и внешнюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подрывать их (США) мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов 20-го столетия после распада СССР. США и некоторые страны Запада стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление самостоятельности и независимости встречалось экономическими санкциями и ограничениями со стороны стран Запада.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной коронавирусной инфекцией и, несмотря на значительные достижения мировой медицины и науки, не нашлось надёжных средств лечения и профилактики. Поэтому заболевания, вызванные этой инфекцией, массово приводили к летальному исходу. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от стран введения строжайших карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций, что грозило падением мировой экономики. За первую половину 2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние пандемии сократило спрос на товары и обрушило многие рынки. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В крупнейшей экономике мира - США, имеющей дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП), на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников резко обострились расовые проблемы и вопросы социального неравенства.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;
- возможности для самореализации и развития талантов;
- комфортная и безопасная среда для жизни;
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;
- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население, бизнес и экономику.

Основные экономические показатели России

(в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются)

	Январь-июль 2020 г.	
	Млрд.руб.	+/- % г/г
Валовой внутренний продукт (1 полугодие 2020)		-3,6
Инвестиции в основной капитал (1 полугодие 2020)	6916,6	-4,0
Реальные располагаемые денежные доходы (1 полугодие 2020)		-3,7
Индекс промышленного производства		-4,2
Производство сельского хозяйства	588,7	+3,3
Строительство (объём СМР)	4576,1	-0,4
Введено в экспл. общей площади всех видов зданий, млн. кв.м. (1 полугодие 2020)	48,0	-5,8
в т.ч. жилого назначения, млн. кв.м. (январь-июль)	33,6	-7,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	429,6	-6,4
в том числе, железнодорожного транспорта	209,4	-4,8
Оборот розничной торговли	2843,2	-5,8
Оборот общественного питания	699,6	-24,5
Объём платных услуг населению, млрд рублей	666,5	-20,3
Внешнеторговый оборот (1 полугодие 2020)		-17,0

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

в том числе: экспорт товаров		-22,9
импорт товаров		-6,6
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за июнь:		
номинальная, рублей		+5,8
реальная		+2,9
Реальные располагаемые денежные доходы		-3,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,7	+16,5
Ключевая ставка с 27.07.2020г.	4,25%	
Инфляция по итогам июля 2020 года (г/г)		+3,4

(в текущих ценах)

Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июнь 2020г., млрд руб.	4308,9	-46,7
Доля убыточных организаций (1 полугодие 2020)	35,3 %	
Просроченная кредиторская задолженность на конец июня 2020 г.	3977,5 (7,1% от общей кред. задолж)	
Средства юридических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на р/сч) на 01.08.2020г., трлн руб., к 01.01.2020	30,7	+9,1
Средства физических лиц на счетах в банках (депозиты и остатки на сч) на 01.08.2020г, трлн руб., к 01.01.2020	32,1	+5,2
Кредиты нефинансовым организациям на 1.08.2020 г., трлн руб., к 01.01.2020	35,5	+8,7
Кредиты физическим лицам на 1.08.2020 г., трлн. руб., к 01.01.2020	18,7	+5,6
Исполнение консолидированного бюджета РФ на 1 июля, млрд руб.	17876,07	
расходы	18725,89	
Золотовалютные резервы на 21.08.2020	590,8	+12,1

Выводы и перспективы российской экономики

Пандемия коронавируса в условиях глобализации мира оказывает мощное влияние на изменение структуры и оптимизацию мировой экономики. С одной стороны, совершенствуется логистика и транспортные коммуникации, развиваются роботизация производства, системы связи и информационное пространство; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий не только в локальных проектах, но и в госуправлении, финансировании и кредитовании, энергообеспечении и коммунальном обслуживании. С другой - миру придётся пройти через ломку существующей структуры экономики со всеми негативными и позитивными последствиями. Вероятно, это займёт не один десяток трудных лет.

Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира.

Анализ прибыльности отраслей экономики России за 2019 год показывает, что прибыльными и рентабельными оставались в основном добывающие отрасли, металлургия, производство энергии и некоторые виды промышленных отраслей (производство продуктов питания, товаров народного потребления) и сельское хозяйство. Большинство компаний других отраслей были низкорентабельны либо убыточны (машиностроение, автомобилестроение, химические производства), что отразилось в замедлении макроэкономических показателей. С конца 2019 года, особенно в 1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемии и нарастания мирового экономического кризиса ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья и материалов. Это отрицательно повлияло на исполнение федерального бюджета, ухудшило финансовое положение, увеличило закредитованность значительного числа производящих и обслуживающих компаний. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению

малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций.

В настоящее время наблюдается медленное восстановление мировой экономики, что подтверждается некоторым ростом спроса и цен на нефть и металлы для производства. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению государство осуществляет адресные меры поддержки пострадавших групп населения и бизнеса (прямые выплаты, налоговые, кредитные), чтобы стимулировать потребительский спрос и деловую активность, восстановить доходы населения.

Россия первая в мире зарегистрировала вакцину от нового вируса и с ноября этого года планирует начать массовую вакцинацию населения. Вместе с тем, эпидемиологи предостерегают от новой волны распространения COVID-19 уже этой осенью и возможное появление новых видов вирусов.

Перспективы рынка недвижимости

1. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.
2. По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).
4. Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности их внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.
5. Ухудшение состояния экономики и падение доходов влечёт снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, маткапитал и др.). Это позволяет поддерживать нуждающееся в жилье население, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.
6. Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, обеспечивающее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и низкие налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит рост рынка недвижимости до нового уровня.
7. Следовательно, по возможности сегодня, когда рынок насыщен предложениями, а цены на недвижимость минимально возможные, нужно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления

перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России (январь-июль 2020 года) <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/lpv0csTN/osn-07-2020.pdf>,
2. О развитии банковского сектора Российской Федерации в июле 2020 года https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28024/razv_bs_20_06.pdf
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29166/razv_bs_20_07.pdf,
<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок для дачного строительства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного строительства.

9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.⁵

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 9-1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

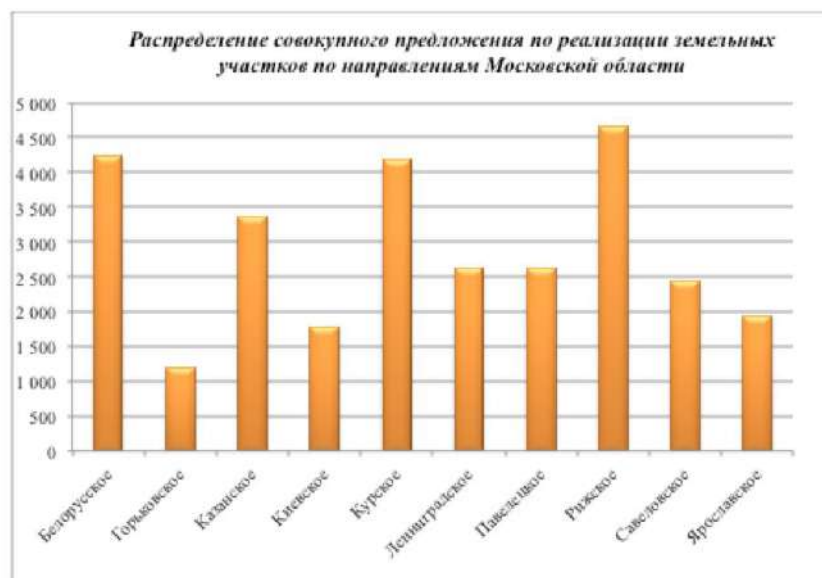
⁵ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 9-2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

Рисунок 9-2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. 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.

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.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

Таблица 9.3-1 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савеловское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно из Таблицы 9.3 1 самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

Таблица 9.3-2 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелковское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

В профильном Департаменте ИНКОМ-Недвижимость подвели итоги прошлого года на вторичной «загородке» Московской области.

По мнению специалистов компании, лишь 25% выставленных лотов имеют адекватный ценник, стоимость остальных объектов завышена в диапазоне от 30% до нескольких раз. При этом средняя цена коттеджа выросла за год на четверть, до 10 млн руб., дачи, напротив, подешевели на 5%, до 5 млн руб. Впрочем, для многих клиентов это все равно дорого: сумма покупки в дачном сегменте составляет сейчас в среднем 1,5 млн руб.

Сделок на загородной «вторичке» в 2019-м стало на 21% меньше, чем было годом ранее. Эксперты компании отмечают, что помимо некачественного товара в стагнации сегмента виноваты продавцы, 30% из которых вообще не готовы предоставлять скидку, а 50% согласны уступить не более 10% от стоимости лота.

В конце 2019 года на подмосковной вторичной «загородке» в продаже находилось 56 763 объекта, что на 3% уступает показателям годичной давности. 48% предложения составили коттеджи, 38% – участки без подряда (УБП), 9% – дачные дома и 5% – блокированная застройка (таунхаусы и дуплексы).

«В прошлом году темпы сокращения экспозиции на загородной «вторичке» ощутимо замедлились, – отмечает руководитель Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость Дмитрий Таганов. – Для сравнения: за 2018-й предложение в сегменте уменьшилось на 28%. Я считаю, что подобная стабилизация объясняется общим подъемом активности на рынке жилья. Он производит психологический эффект, который сильнее всего действует именно на владельцев «вторички». Как итог – мы видим, что все больше людей на загородном рынке решают выставить свой лот на продажу или, если он уже находится на реализации, продолжают ждать покупателя».

Впрочем, отсутствие перемен в экспозиции таит в себе определенные риски: из-за него не происходит оздоровление предложения, а число низколиквидных объектов растет.

«Лишь 25% представленных в продаже лотов имеют адекватную стоимость, – говорит Дмитрий Таганов. – У большей части объектов цены завышены: в среднем на 30-40%, а в отдельных случаях – в несколько раз. Многие лоты имеют юридические проблемы, плохое техническое состояние, неудачное расположение, слишком большую площадь и т.д. Все эти факторы значительно снижают возможность их продажи, и даже скидка не всегда помогает».

По данным Аналитического центра компании, средняя площадь выставленного на «вторичке» коттеджа составляет 281 кв. м, таунхауса – 200 кв. м, дачи – 76 кв. м, УБП – 13 соток. При этом наиболее частый запрос клиентов – это дом метражом не более 150 «квадратов»

Если рассматривать цены на вторичном рынке загородного жилья, то самым дорогостоящим форматом здесь являются таунхаусы: их средняя стоимость равна 16 млн руб., с учетом общего дефицита таких строений она поднялась за год на 45%. Коттеджи предлагаются в среднем за 9,9 млн руб., что на 24% превышает прошлогодние показатели. Средний ценник дачи, в свою очередь, понизился на 5% и сейчас равен 5 млн руб. Стоимость предложения УБП осталась неизменной и составляет в среднем 2 млн руб.

Средняя стоимость сотки на загородном рынке Московской области к концу первого полугодия составила 241 тыс. рублей, а средняя стоимость участка – 3 млн рублей, подсчитали специалисты федерального портала «МИР КВАРТИР». За год земля в области подорожала на 1%.

По данным Mirkvartir.ru, первое место в рейтинге самых дорогих направлений можно присвоить Осташковскому шоссе, протяженность которого всего около 20 километров. Это очень живописная трасса, проходящая по берегам Клязьминского водохранилища. Сотка в среднем стоит здесь 435 тыс. рублей, участок – около 7 млн рублей.

На втором месте Новорижское шоссе, представляющее одну из самых престижных магистралей области, особенно на участке до бетонки. Средняя стоимость участков здесь 3,6 млн рублей, или 270 тыс. рублей за сотку.

Третью строчку занимает Минское шоссе, проходящее по Одинцовскому району – самому дорогому в Подмосковье. В непосредственной близости от МКАД практически все предложения относятся к элитному сегменту, на границе области цены заметно снижаются. Средний ценник по направлению составляет 3,5 млн рублей за участок или 269 тыс. рублей за сотку.

Последнее в первой пятерке – Пятницкое шоссе, имеющее протяженность всего около 50 километров. Сотка здесь торгуется в среднем за 255 тыс. рублей, общая стоимость участка – почти 3,5 млн рублей.

Если дорогие трассы расположены на западе и северо-западе, то дешевые – на востоке и юго-востоке Подмосковья.

«Дешевую пятерку» открывает Егорьевское шоссе: 1,6 млн рублей за участок и 190 тыс. рублей за сотку. Следом за ним идет Новорязанское шоссе, где за участок просят чуть дороже – 1,8 млн рублей. Третье с конца по общей стоимости земли – Горьковское шоссе (2,1 млн рублей за участок, 194 тыс. рублей за сотку). Затем идут Носовихинское (2,2 млн рублей за участок, 197 тыс. рублей за сотку) и Фряновское шоссе (2,4 млн рублей за участок, 201 тыс. рублей за сотку).

Интересно заметить, как различаются установленные продавцами цены и реальные бюджеты сделок на загородной «вторичке». Так, таунхаусы приобретают в среднем за 11,1 млн руб., т.е. в 1,4 раза дешевле. Примерно такая же разница наблюдается в сегменте коттеджей, которые находят нового владельца при средней сумме сделки 7,2 млн руб. Земельные участки покупают за 1,3 млн руб., или по стоимости в 2,6 раза ниже средней цены предложения. Однако «рекордсменом» оппозиции «ожидания – реальность» являются дачи: их приобретают в среднем за 1,5 млн руб., что в 3,3 раза меньше суммы, которую за них обычно просят.

За прошедший год на 14 направлениях из 21, вошедшего в исследование, цены слегка подросли. Больше других подорожали участки на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. По 2,8% прирастили Новорижская и Волоколамская трассы.

На 7 направлениях ценники изменились в сторону понижения. Прежде всего, это Егорьевское (-2,6%), Горьковское (-2,3%) и Фряновское (-1,9%) шоссе. На Новокаширской и Щелковской трассах участки подешевели на 1%.

Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Ср. стоимость участка, руб.	Прирост стоимости участка за год
1	Осташковское	435216	6952708	1,1%
2	Новорижское	270631	3598524	2,8%
3	Минское	268931	3519746	1,7%
4	Можайское	268042	3496482	1,4%
5	Пятницкое	254825	3483673	1,2%
6	Ярославское	257631	3242796	3,0%
7	Рогачевское	249648	3168786	-0,2%
8	Дмитровское	246934	3134264	3,8%
9	Волоколамское	270149	3086492	2,8%
10	Варшавское	233580	2914528	1,3%
11	Ленинградское	224693	2904656	-0,7%
12	Симферопольское	230628	2886493	3,6%
13	Щелковское	225037	2774347	-1,0%
14	Каширское	223417	2748210	1,4%
15	Новокаширское	216226	2714897	-1,1%
16	Киевское	213476	2553708	2,4%
17	Фряновское	201858	2354902	-1,9%
18	Носовихинское	197836	2157246	2,5%
19	Горьковское	194325	2143107	-2,3%
20	Новорязанское	191457	1794662	1,8%
21	Егорьевское	190839	1653895	-2,6%
	Среднее	241209	3013530	1,0%

Средний срок экспозиции домостроения на «вторичке» составляет сегодня 6-8 месяцев в зависимости от состояния объекта, его удаленности от столицы и т.д. Участки, а также дома больших размеров могут ожидать покупателя год-полтора.

«Проблема загородной “вторички” заключается еще и в том, что около 30% продавцов вообще не готовы к торгу, – добавляет Дмитрий Таганов. – Половина владельцев жилья согласна предоставить скидку, но не более чем 10%. И только каждый пятый собственник готов к плодотворному диалогу с покупателем».

Как следствие, в 2019-м спрос в сегменте сократился на 21% в годовом выражении. За указанный период на подмосковной вторичной «загородке» было реализовано 1513 лотов. 45% клиентов выбрали коттеджи (на 1 п.п. меньше, чем годом ранее), 41% – УБП (+4 п.п.), 10% – дачи (-3 п.п.) и 4% – таунхаус или дуплекс (без изменений).

Среди наиболее популярных направлений в 2019 году оказались Новорижское и Егорьевское шоссе (по 14% сделок у каждого), Дмитровское и Ленинградское направления (по 8% продаж), а также Калужское и Киевское шоссе (по 7% спроса). При этом 18% приобретенных объектов находятся на расстоянии до 30 км от Москвы, 28% – от 31 до 60 км, 54% – далее 60 км.

Источник: <https://www.realtymag.ru/articles/publikacii/itogi-2019-g-na-rynke-zagorodnoi-nedvizhimosti-podmoskovya/>, <https://www.yandex.ru/turbo?text=https%3A%2F%2Fwww.mirkvartir.ru%2Fjournal%2Fanalytics%2F2019%2F07%2F29%2Frejting-podmoskovnyh-shosse-po-stoimosti-zemel-nyh-uchastkov%2>

9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Исследование публичной информации о ценах сделок на земельные участки показывает, что цены сделок, с одной стороны, носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых земельных участков Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства расположенные на Новорязанском шоссе

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская область, Воскресенский район, Воскресенск, ш. Новорязанское	75	собственность	9.28	По границе	имеется	14 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/197708504
2	Московская область, Воскресенский район, Хорлово городское поселение, Хорлово пгт, Фосфоритный мкр, ш. Новорязанское	85	Собственность	11.5	По границе	имеется	34 783	https://www.cian.ru/sale/suburban/206363528
3	Московская область, Воскресенский район, Химик-4 СНТ, ш. Новорязанское	80	Собственность	12.0	По границе	имеется	45 833	https://www.cian.ru/sale/suburban/156998254
4	Московская область, Воскресенский район, д. Грецкая, ш. Новорязанское	70	Собственность	6.72	По границе	имеется	20 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/176248746
5	Московская область, Воскресенский район, д. Городище, ш. Новорязанское	77	Собственность	7.04	По границе	имеется	21 307	https://www.cian.ru/sale/suburban/151891262
6	Московская область, Воскресенский район, д. Гостилово, ш. Новорязанское	76	Собственность	8.0	По границе	имеется	18 750	https://www.cian.ru/sale/suburban/199969429
7	Московская область, Воскресенский район, с. Петровское, ш. Новорязанское	75	Собственность	12.0	По границе	имеется	20 833	https://www.cian.ru/sale/suburban/156255371
8	Московская область, Воскресенский район, с. Петровское, ш. Новорязанское	70	собственность	7.0	По границе	имеется	35 714	https://www.cian.ru/sale/suburban/158909920
9	Московская область, Раменский городской округ, с. Рыболово, ш. Новорязанское	52	собственность	9.0	По границе	имеется	53 333	https://www.cian.ru/sale/suburban/212826881
10	Московская область, Раменский городской округ, Марьинка дп, ш. Новорязанское	67	собственность	7.0	По границе	имеется	24 286	https://www.cian.ru/sale/suburban/220958554
11	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, ш. Новорязанское	50	собственность	10.0.	Электричество	имеется	23 500	https://www.cian.ru/sale/suburban/219693978

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
13	Московская область, Раменский городской округ, Долина озер кп, ш. Новорязанское	53,7	собственность	28.0	Электричество, Газ	имеется	42 857	https://www.cian.ru/sale/suburban/215357978

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства расположенные на Новорязанском шоссе

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	14 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 833

Источник: расчет Оценщика

Таблица 9.4-3 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства без подряда

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская область Сергиево-Посадский районд. Шабурново	112	собственность	1500	По границе	имеется	4 000	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/351204955
2	Московская область Сергиево-Посадский районд. Васково	67	собственность	700	По границе	имеется	7 857	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/355858545
3	Московская область Сергиево-Посадский районд. Спасс-Торбеево	57	собственность	400	По границе	имеется	7 500	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/354421007
4	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, д. Редриковы Горы	80	собственность	2400	По границе	имеется	12 500	https://dom.mirkvartir.ru/207147132/
5	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Дивово деревня	77	собственность	261,55	По границе	имеется	10 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/231553847/
6	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Козицино деревня, 16	66	собственность	2500	По границе	имеется	500	https://www.cian.ru/sale/suburban/222846251/
7	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Юдино деревня	65	собственность	2000	По границе	имеется	950	https://www.cian.ru/sale/suburban/233465541/
8	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Игнатьево-2 СНТ	77	собственность	380	По границе	имеется	1 579	https://www.cian.ru/sale/suburban/224681129/
9	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Устинки деревня	67	собственность	106,1	По границе	имеется	6 598	https://www.cian.ru/sale/suburban/229486478/
10	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Уголки деревня	55	собственность	126,5	По границе	имеется	27 668	https://www.cian.ru/sale/suburban/220488559/
11	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Еремино деревня	55	собственность	200	По границе	имеется	30 500	https://www.cian.ru/sale/suburban/225063181/
12	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Сальково деревня11	100	собственность	125,44	По границе	имеется	43 838	https://www.cian.ru/sale/suburban/221610263/

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 9.4-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства без подряда

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	43 838

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, дата предложения и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

9.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков, расположенных в Московской области, являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь.

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета в данном расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, а также продолжение анализа рынка земли Московской области.

Дата продажи



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	9	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	24	13	9	13	16

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ.

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижней граница – возмещение рыночной стоимости, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхней граница выбора – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков для дачного строительства находится в интервале от 4 до 13 месяцев.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование)

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым

закключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг
Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 09.10.2020 г.\)](#)



Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [StatRielt](#)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

Удаление от МКАД

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/области/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.5-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-29%	-50%	-64%	-75%	-82%	-87%	-91%
21 - 40	42%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%	-87%
41 - 60	99%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%	-82%
61 - 80	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%	-74%
81 - 100	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%	-64%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%	-49%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%	-29%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	97%	40%	0%

Таблица 9.5-3 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Северо-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-49%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	95%	0%	-48%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	> 200%	92%	0%	-48%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	> 200%	92%	0%	-48%	< -67%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	> 200%	92%	0%	-48%	< -67%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	92%	0%	-48%	< -67%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	92%	0%	-48%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	92%	0%

Площадь земельного участка

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.



Рис. 21

Инженерные коммуникации

Корректировка на коммуникации для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике

«Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношение 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

Транспортная доступность.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Для данных сегментов рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов.

Подъезд к участку	Асфальт, грейдер	Грунтовая... - 5 % Нет подъезда...- 10%	Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" изд-во Техносфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
-------------------	------------------	---	--

Индивидуальные характеристики

Объекты, снижающие стоимость

Поправочный коэффициент для объектов, которые снижают стоимость, приведен в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 114

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Земельные участки под ИЖС		
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,66 - 0,86

9.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для дачного строительства.

Таблица 9.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства расположенные на Новорязанском шоссе

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	14 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 833

Источник: расчет Оценщика

Таблица 9.6-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства без подряда

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	43 838

Источник: расчет Оценщика

Выводы относительно рынка земельных участков в Московской области:

Дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Местоположение.
3. Удаление от МКАД.
4. Зависимость площади земельного участка.
5. Транспортная доступность.
6. Инженерные коммуникации

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Общие положения анализа

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «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».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ **юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ **физическая возможность** - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ **экономическая оправданность** (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ **максимальная эффективность** (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения справедливой стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом

интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства.

Критерий юридической допустимости

Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 85 Земельного кодекса РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- (в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)
- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок Для дачной застройки.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемом земельном участке вследствие особенностей окружающей их застройки.

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяет использовать их по целевому назначению.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельного участка как свободного – Для дачной застройки.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для дачного строительства

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или

передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. Исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;

- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- ✓ подразумеваемая волатильность;
- ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

11.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям

цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (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 рыночного (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 (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

11.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;

- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁶.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁷.

11.3. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

⁶ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁷ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это 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 (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

Рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений. В рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Затратный подход не применим для оценки земельных участков.

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА

Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м²

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников: журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки» и интернет ресурсы: <http://www.cian.ru/>, <http://www.avito.ru/>, <http://www.geodevelopment.ru/>.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Раменский р-н, Воскресенский р-н, Сергиево-Посадский район.
- ✓ Разрешенное использование: для дачного строительства.
- ✓ Площадь: Сопоставимая по площади с участками входящими в состав объекта оценки.

Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для дачного строительства.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного в Раменском районе

Таблица 11.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка, расположенного в Раменском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	-	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/180578402/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/219693978/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220958554/
Дата предложения		Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Контакт		79265627585	9816660768	912993425
Место нахождения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский городской округ, Владимировка ДНП	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	Московская область, Раменский городской округ, Марьянка дп
Удаленность от МКАД, км	52	55	50	67
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Разрешенное использование	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	7,70	8,00	10,50	7,00
Инженерные коммуникации	По границе	Электричество	Электричество	По границе
Наличие подъездных путей	Нет	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	270 000,00	235 000,00	170 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	33 750	22 381	24 286

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот		33 750	22 381	24 286
Общая площадь	сот.	7,70	8,00	10,50	7,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			33 750	22 381	24 286
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		33 750	22 381	24 286
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		33 750	22 381	24 286
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		33 750	22 381	24 286
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		33 750	22 381	24 286
Условия рынка					
Время продажи			Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			33 750	22 381	24 286

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 025	19 248	20 886
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский городской округ, Владимировка ДНП	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос	Московская область, Раменский городской округ, Марьинка дп
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 025	19 248	20 886
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 025	19 248	20 886
Удаленность от МКАД	км	52	55	50	67
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 025	19 248	20 886
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 025	19 248	20 886
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 025	19 248	20 886
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	7,70	8,00	10,50	7,00
Корректировка	%		0,48%	4,02%	-1,20%
Скорректированная цена	руб./сот.		29 164	20 022	20 635
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	Электричество	Электричество	По границе
Корректировка	%		-16,67%	-16,67%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		24 302	16 684	20 635
Качество подъездных путей		Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		23 087	15 850	19 603

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Форма и рельеф участка		Правильная	Правильная	Правильная	Правильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		23 087	15 850	19 603
Наличие свободного подъезда к участку		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		23 087	15 850	19 603
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		23 087	15 850	19 603
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		22,15	25,69	6,20
Весовой коэффициент			0,19675	0,17065	0,63260
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот	19 648			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Дата продажи



Подать объявление | Мои объявления | Базы недвижимости | Статистика рынка | Для оценки | Оферта на право | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Коммуна на рынке | Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	9	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешённого использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	24	13	9	13	16

Примечания:

- Сроки продажи определены по трем нахождению объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональным инвестором, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плано застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
 - верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под дачное строительство находится в

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

интервале от 4 до 13 месяцев.

Объект оценки оценивается в декабре 2020 г, аналоги №1, №2, №3 выставлены на продажу в период с июля по декабрь 2020 г исходя из вышерасположенной таблицы, срок экспозиции для земель населенных пунктов составляет от 4-13 месяцев, срок экспозиции объектов-аналогов не превышает рыночного срока экспозиции, корректировка не требуется.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Таблица 11.4-3 Значения скидки на торг

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2020 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 09.10.2020 г\)](#)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте [Statistika](#)

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и проницаемости окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:
 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхней граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой
 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Пензенской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

Корректировка на торг принята в размере 14% как среднее значение диапазона для группы Б.

Местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оценивает объект, и объекты аналоги расположены в Раменском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

Удаление от МКАД.

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 11.4-4 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	49%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	120%	48%	0%	-32%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%

Участки находятся в одном диапазоне, корректировка не требуется.

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

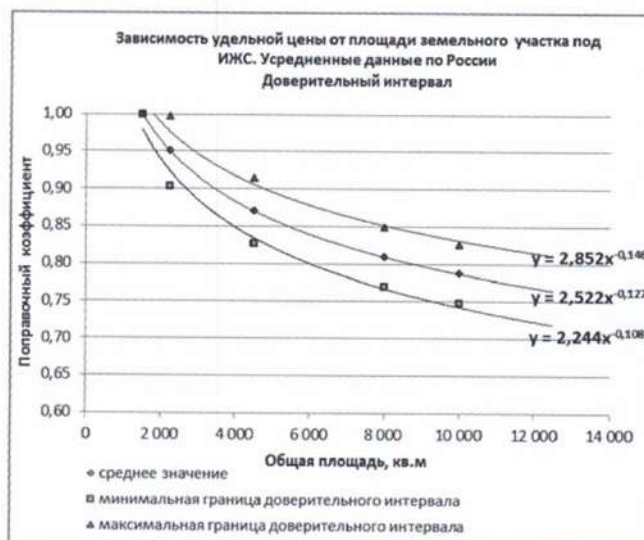


Рис. 21

Таблица 11.4-5 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	770,00	800,00	1 050,00	700,00
Модельная корректировка	1,0843	1,0791	1,0424	1,0975

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка		0,48%	4,02%	-1,20%

Источник: Составлено Оценщиком

Транспортная доступность.

Для данного сегмента рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов. Размер корректировки рассчитывался исходя из следующих данных:

Подъезд к участку	Асфальт, грейдер	Грунтовая... - 5 % Нет подъезда...- 10 %	Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" изд-во Техносфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
-------------------	------------------	---	--

Корректировка на разницу в качестве подъездных путей принята в размере +/- 5% в разнице между наличием и отсутствием проезда.

Инженерные коммуникации

Корректировка на коммуникации для участков под жилищное строительство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2». Нижний Новгород, 2018 год.

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,16	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,19	1,28
Отношение 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

Таблица 11.4-6 Корректировка на инженерные коммуникации

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Доступные инженерные коммуникации	По границе	Электричество	Электричество	По границе
Модельная корректировка	1,00	1,20	1,2	1,00
Корректировка		-16,67%	-16,67%	0,00%

Источник: Составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Расчет рыночной стоимости земельных участков, расположенных в Воскресенском районе

Таблица 11.4-7 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка, расположенного в Воскресенском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	-	https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/151891262/	https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/199969429/	https://realty.yandex.ru/offfer/244127168637094638/
Дата предложения		Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Контакт		+7 916 277-78-37	+7 929 536-22-70	+7 (495) 229-12-62
Место нахождения	Московская область, Воскресенский район	Московская область, Воскресенский район, Городище деревня	Московская область, Воскресенский район, Гостилово деревня	Московская область, городской округ Воскресенск, коттеджный посёлок Аргуново-2
Удаленность от МКАД, км	68-74	77	76	62
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	9,04 7,44	7,04	8,00	10,43
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	нет	Есть	Есть	Есть

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена предложения, руб.	-	150 000,00	150 000,00	133 704,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	21 307	18 750	12 819

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-8 Расчет удельной стоимости за 1 сотку, для земельного участка с кадастровым номером 50:29:0060221:999

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот		21 307	18 750	12 819
Общая площадь	сот.	9,04	7,04	8,00	10,43
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			21 307	18 750	12 819
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		21 307	18 750	12 819
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		21 307	18 750	12 819
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		21 307	18 750	12 819
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		21 307	18 750	12 819
Условия рынка					
Время продажи			Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			21 307	18 750	12 819
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот		18 324	16 125	11 024
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Воскресенский	Московская область, Воскресенски	Московская область, Воскресенски	Московская область, городской округ

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
		район, с/пос. Фединское	й район, Городище деревня	й район, Гостилово деревня	Воскресенск, коттеджный посёлок Аргуново-2
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Удаленность от МКАД	км	68-74	77	76	62
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	9,04	7,04	8,00	10,43
Корректировка	%		-3,12%	-1,54%	1,84%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 752	15 877	11 227
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 752	15 877	11 227
Качество подъездных путей		Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 864	15 083	10 666
Форма и рельеф участка		Правильная	Правильная	Правильная	Правильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 864	15 083	10 666
Наличие свободного подъезда к участку		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 864	15 083	10 666
Другие характеристики (элементы),					

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		16 864	15 083	10 666
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		8,12	6,54	6,84
Весовой коэффициент			0,29649	0,35862	0,34490
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот .	14 088			

Источник: Расчеты Оценщика

Таблица 11.4-9 Расчет удельной стоимости за 1 сотку, для земельного участка с кадастровым номером 50:29:0050402:2370

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот .		21 307	18 750	12 819
Общая площадь	сот.	7,44	7,04	8,00	10,43
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		21 307	18 750	12 819
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		21 307	18 750	12 819
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		21 307	18 750	12 819
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		21 307	18 750	12 819
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот.		21 307	18 750	12 819
Условия рынка					
Время продажи			Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			21 307	18 750	12 819
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	Московская область, Воскресенский район, Городище деревня	Московская область, Воскресенский район, Гостилово деревня	Московская область, городской округ Воскресенск, коттеджный посёлок Аргуново-2
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Удаленность от МКАД	км	68-74	77	76	62
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 324	16 125	11 024
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	7,44	7,04	8,00	10,43
Корректировка	%		-0,69%	0,93%	4,39%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 198	16 275	11 508
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		18 198	16 275	11 508
Качество подъездных путей		Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная цена	руб./сот		17 288	15 461	10 933
Форма и рельеф участка		Правильная	Правильная	Правильная	Правильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		17 288	15 461	10 933
Наличие свободного подъезда к участку		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		17 288	15 461	10 933
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		17 288	15 461	10 933
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		5,69	5,93	9,39
Весовой коэффициент			0,38325	0,36998	0,24677
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот	15 044			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Дата продажи



Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Содержание прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компания на рынке | Отзывы и предложения

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	9	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	24	13	9	13	16

Примечания:

¹ Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной выставкой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

² При достаточном авторитетности и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно трети в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выбора – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под дачное строительство находится в

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

интервале от 4 до 13 месяцев.

Объект оценки оценивается в декабре 2020 г, аналоги №1, №2, №3 выставлены на продажу в период с июля по декабрь 2020 г исходя из вышерасположенной таблицы, срок экспозиции для земель населенных пунктов составляет от 4-13 месяцев, срок экспозиции объектов-аналогов не превышает рыночного срока экспозиции, корректировка не требуется.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Таблица 11.4-10 Значения скидки на торг

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2020 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)*

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей).

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте *Statistika*

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и проницаемости окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,98	0,91	0,92	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:
 1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения;
 - верхней граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой
 3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: города Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Пензенской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnikh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

Корректировка на торг принята в размере 14% как среднее значение диапазона для группы Б.

Местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оценивает объект, и объекты аналоги расположены в Раменском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

Удаление от МКАД.

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 11.4-11 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	49%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	120%	48%	0%	-32%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%

Участки находятся в одном диапазоне, корректировка не требуется.

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

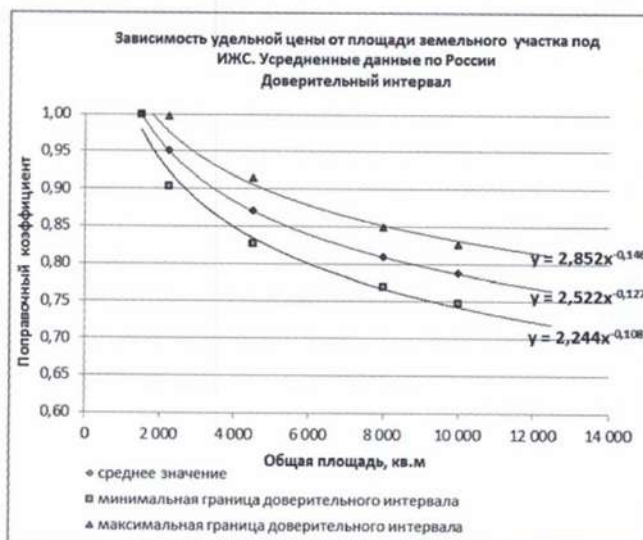


Рис. 21

Таблица 11.4-12 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	904,00	704,00	800,00	1 043,00
Модельная корректировка	1,0625	1,0967	1,0791	1,0433
Корректировка		-3,12%	-1,54%	1,84%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	744,00	704,00	800,00	1 043,00
Модельная корректировка	1,0891	1,0967	1,0791	1,0433
Корректировка		-0,69%	0,93%	4,39%

Источник: Составлено Оценщиком

Транспортная доступность.

Для данного сегмента рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов. Размер корректировки рассчитывался исходя из следующих данных:

Подъезд к участку		Асфальт, грейдер	Грунтовая... - 5 % Нет подъезда...- 10 %	Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" изд-во Техносфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
-------------------	--	------------------	---	--

Корректировка на разницу в качестве подъездных путей принята в размере +/- 5% в разнице между наличием и отсутствием проезда.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Расчет рыночной стоимости земельного участка, расположенного в Сергиево-Посадском районе

Таблица 11.4-13 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка, расположенного в Сергиево-Посадском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации	-	https://dom.mirkvartir.ru/207147132/	https://www.cian.ru/sale/suburban/231553847/	https://kupizemli.ru/vostok/nosovihinskoe/uchastok-2638-ga-podkottedzhnyy-poselok-saurovo-pavlovo-posadskiy
Дата предложения		Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Контакт		79150240038	+7 901 221-77-65	7495215537
Место нахождения	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д. Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, д. Редриковы Горы	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Дивово деревня	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, рядом с Саурово
Удаленность от МКАД, км	75	80	77	63
Шоссе	Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Передаваемые права	Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	267,93	2 400,00	261,55	2 638,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Нет	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	30 000 000	2 615 500	29 000 000
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	12 500	10 000	10 993

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-14 Расчет удельной стоимости за 1 сотку, для земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130207:247

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот		12 500	10 000	10 993
Общая площадь	сот.	267,93	2 400,00	261,55	2 638,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Доверительное управление	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			12 500	10 000	10 993
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		12 500	10 000	10 993

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		12 500	10 000	10 993
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		12 500	10 000	10 993
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		12 500	10 000	10 993
Условия рынка					
Время продажи			Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			12 500	10 000	10 993
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		10 750	8 600	9 454
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д. Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, д. Редриковы Горы	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Дивово деревня	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, рядом с Саурово
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		10 750	8 600	9 454
Направление/шоссе		Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		10 750	8 600	9 454
Удаленность от МКАД	км	75	80	77	63
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот .		10 750	8 600	9 454
Использование или зонирование					

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 750	8 600	9 454
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 750	8 600	9 454
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	267,93	2400,00	261,55	2638,00
Корректировка	%		32,13%	-0,30%	33,71%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 204	8 574	12 641
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 204	8 574	12 641
Качество подъездных путей		Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 494	8 145	12 009
Форма и рельеф участка		Неправильная	Неправильная	Неправильная	Неправильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 494	8 145	12 009
Наличие свободного подъезда к участку		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 494	8 145	12 009
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 494	8 145	12 009
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		37,13	5,30	38,71
Весовой коэффициент			0,12480	0,75536	0,11984
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	9 276			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

Дата продажи



Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2020 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов StatRielT на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал¹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	8	6	8	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	9	7	9	11
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), включая земли для дачного строительства и для садоводства	7	24	13	9	13	16

Примечания:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованной стороной сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижней границы – востребованные районы объекта, расположенные на плотно застроенных территориях с высокой пешеходной и/или транспортной трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
 - верхней границы выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2090-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2020-goda>

Таким образом, срок экспозиции земельных участков под дачное строительство находится в интервале от 4 до 13 месяцев.

Объект оценки оценивается в декабре 2020 г, аналоги №1, №2, №3 выставлены на продажу в период с июля по декабрь 2020 г исходя из вышерасположенной таблицы, срок экспозиции для земель населенных пунктов составляет от 4-13 месяцев, срок экспозиции объектов-аналогов не превышает рыночного срока экспозиции, корректировка не требуется.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Таблица 11.4-15 Значения скидки на торг
Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2020 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 09.10.2020 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRiell

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,86	0,97	0,92	0,93	0,91	0,90
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,96	0,91	0,92	0,90	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,78	0,95	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,94	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,74	0,93	0,84	0,87	0,82	0,79

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
 - верхняя граница - участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: <https://statriell.ru/statistika-rynka/statistika-na-10-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2312-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2020-goda>

Корректировка на торг принята в размере 14% как среднее значение диапазона для группы Б.

Местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оценивает объект, и объекты аналоги расположены в Сергиево-Посадском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

Удаление от МКАД.

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в справочнике «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., приводится зависимость стоимости земельных участков различного назначения от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 11.4-16 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Северо-Восточном направлении для участков под жилищное строительство

Удаленность от МКАД объекта анализа, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-49%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	95%	0%	-48%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	> 200%	92%	0%	-48%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	> 200%	92%	0%	-48%	< -67%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	> 200%	92%	0%	-48%	< -67%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	92%	0%	-48%	< -67%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	92%	0%	-48%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	92%	0%

Таблица 11.4-17 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	75	80	77	63
Модельная корректировка	61-80	61-80	61-80	61-80
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

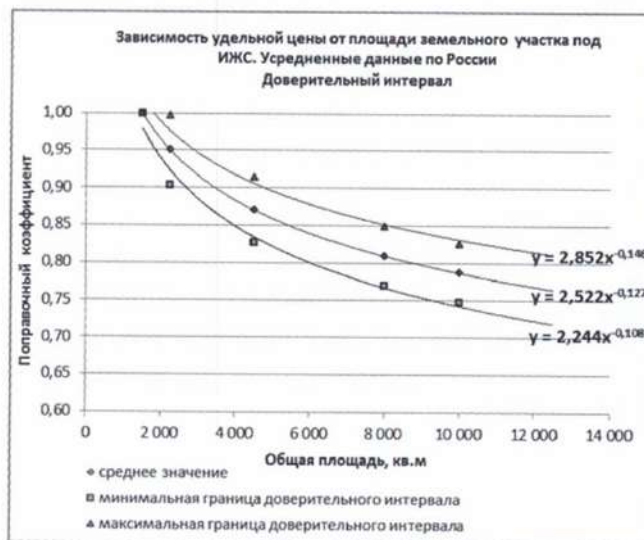


Рис. 21

Таблица 11.4-18 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	26 793,00	240 000,00	26 155,00	263 800,00
Модельная корректировка	0,6909	0,5229	0,6930	0,5167
Корректировка		32,13%	-0,30%	33,71%

Источник: Составлено Оценщиком

Транспортная доступность.

Для данного сегмента рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов. Размер корректировки рассчитывался исходя из следующих данных:

Подъезд к участку		Асфальт, грейдер	Грунтовая... - 5 % Нет подъезда...- 10 %	Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" изд-во Техносфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
-------------------	--	------------------	--	--

Корректировка на разницу в качестве подъездных путей принята в размере +/- 5% в разнице между наличием и отсутствием проезда.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1..n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1..n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, справедливая стоимость объекта оценки составляет:

Таблица 11.4-19 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
1	50:29:0060221:999	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Максимовка. Участок находится примерно в 400 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	9,04	14 088	127 400

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Справедливая стоимость, рублей
2	50:29:0050402:2370	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, вблизи с. Петровское, участок находится в западной части кадастрового квартала 50:29:0050402	7,44	15 044	111 900
3	50:05:0130207:247	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д. Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	267,93	9 276	2 485 300
4	50:23:0030401:221	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	7,70	19 648	151 300
	Итого				2 875 900

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости Оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов.

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

№ п/п	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	50:29:0060221:999	Не применялся	127 400	Не применялся
2	50:29:0050402:2370	Не применялся	111 900	Не применялся
3	50:05:0130207:247	Не применялся	2 485 300	Не применялся
4	50:23:0030401:221	Не применялся	151 300	Не применялся

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельных участков был использован только рыночный (сравнительный) подход. Согласование не требуется.

Таким образом, величина справедливой стоимости объекта оценки с необходимыми допущениями и ограничениями округленно составляет:

2 875 900 (Два миллиона восемьсот семьдесят пять тысяч девятьсот) рублей, не облагается НДС⁸

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:29:0060221:999	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Максимовка. Участок находится примерно в 400 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	904,00	127 400
2	50:29:0050402:2370	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, вблизи с. Петровское, участок находится в западной части кадастрового квартала 50:29:0050402	744,00	111 900
3	50:05:0130207:247	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д.Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	26 793,00	2 485 300
4	50:23:0030401:221	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	770,00	151 300
	Итого			2 875 900

⁸ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

2 875 900 (Два миллиона восемьсот семьдесят пять тысяч девятьсот) рублей, не облагается НДС⁹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость (округленно), рублей
1	50:29:0060221:999	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Максимовка. Участок находится примерно в 400 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	904,00	127 400
2	50:29:0050402:2370	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, вблизи с. Петровское, участок находится в западной части кадастрового квартала 50:29:0050402	744,00	111 900
3	50:05:0130207:247	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д.Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	26 793,00	2 485 300
4	50:23:0030401:221	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	770,00	151 300
	Итого			2 875 900

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

⁹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СНМД РОО 04-070-2015. Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Давыдов А.В., оценщик



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 30.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник расчетных корректировок. СРК-2020» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 20120 г.
2. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

1. <http://maps.yandex.ru/>
2. <http://www.icss.ac.ru/>
3. <http://www.b2bis.ru/>
4. <http://web.archive.org/web>
5. <http://ru.wikipedia.org/>
6. <http://www.avito.ru>
7. <http://cian.ru/>
8. <http://realty.dmir.ru>,
9. www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 Москва, ул. 3-я 308 | E-mail: info@rsa.ru | Сайт: www.rsa.ru
 Тел.: (495) 662-7425, (499) 261-5733 | Факс: (499) 267-8718



Федеральное государственное учреждение
 «Центр государственной экспертизы
 в сфере строительства» (ФГБУ «ЦЭИ») Министрства экономического развития Российской Федерации



Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Давыдова Александра Владимировича

(Ф.И.О. выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков)

о том, что Давыдов Александр Владимирович (ИНН 771884751767) является членом РОО и включен(а) в реестр «20» июля 2008 г. за регистрационным номером 004618

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №0030251-ст.07.02.2018. Оценки недвижимых объектов, действующий до 07.02.2021;
- №0116682-ст.10.05.2018. Оценка движимого имущества, действующий до 10.05.2021.

Иные разрешенные зарегистрированным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РОО: Московское региональное отделение
 «Альянс Строймонтаж», Договор №0991R7769027219 от 03.02.2020 на сумму 30000000 руб., срок действия с 04.02.2020 по 03.02.2021;
 Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» (ИНН 7714757456)
 Срок в области оценочной деятельности: 12 лет
 Общий стаж: 13 лет

Информация в справочнике оценщиков (и оценщиках):
 1. Открытое акционерное общество «Альянс Строймонтаж», Договор №0991R7769027219 от 03.02.2020 на сумму 30000000 руб., срок действия с 04.02.2020 по 03.02.2021;
 2. Открытое акционерное общество «Альянс Строймонтаж», Договор №433-1211212040325R7760000126-094618 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
 3. Стратовое публичное акционерное общество «Ингострах», Договор №433-1211212040325R7760000126-094618 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Сведения о результатах проверки члена саморегулируемой организации:
 1. Плановая, 12.01.2011 - 12.01.2011, outcome проведения: Решение №1938, результат: Проблемы;
 2. Плановая, 04.06.2014 - 04.06.2014, outcome проведения: Решение №7843, результат: Проблемы;
 3. Плановая, 03.07.2017 - 27.07.2017, outcome проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Проблемы.

4. Писова, 31.07.2020 - 05.08.2020, основное проведение: Протокол Совета РОО №124-Р от 02.10.2019 г., результат: Продажа

Информация о выданных заявках и лицензионных выданных: С момента включения в реестр членом РОО по 08.09.2020, заявок на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер лицензионного контроля не применялось. В РОО отсутствуют информация о фактах высказывания средств на комплексном фонде, а также проведении ущерба участками (бюджетными) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил основной деятельности, установленных саморегулирующей организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.

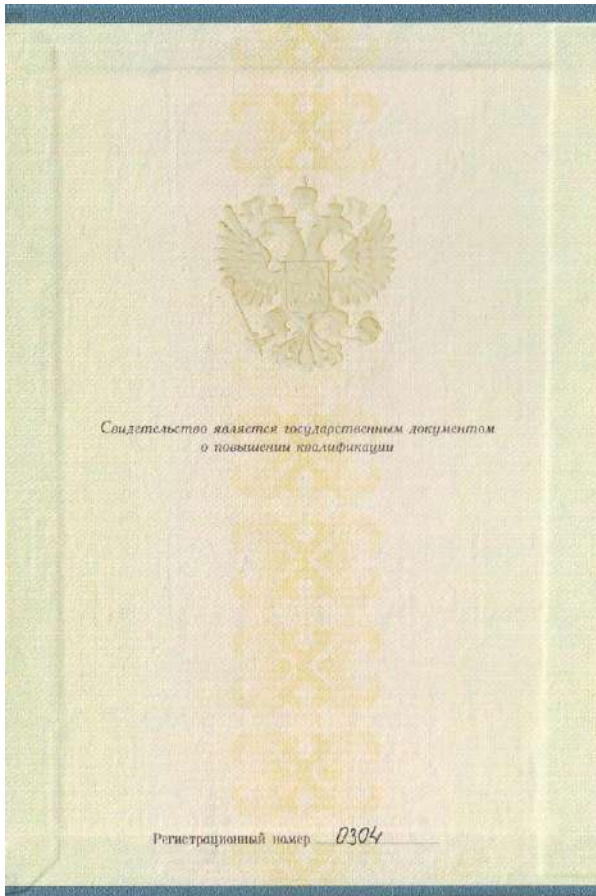
Дата составления выписки 08 сентября 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра В.В. Зюринков (подпись)



ПОЛИС (ДОГОВОР) №0994R776/9027219 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	<p>3 февраля 2021 г.</p> <p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>Полис заключается на основании письменного заявления на страховое возмещение ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) возместить оценщику в порядке и в размере, определенных настоящим Договором, сумму или выплаты ответственности. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания оценщиком настоящего Договора.</p> <p>Настоящий Договор составлен в соответствии с Правилами страхования. Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (возвату и обязанности) и иные условия страхования не оговариваются настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.</p> <p>Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется исполнять все условия и обязанности, предусмотренные в Положении настоящего Договора при условии соблюдения Страхователем условий настоящего Договора.</p> <p>АО «АльфаСтрахование» Росийская Федерация, 115192, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77-13046534, ОГРН 772611001 РФ 0-070181903130000355 в АО «Альфа-Банк», ИНН 77-07083833, ОГРН 770708383396, БИК 044625693</p>
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Давыдов Александр Владимирович
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 4 февраля 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 3 февраля 2021 г. включительно. Указанной в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора отсрочкой. Действие настоящего Договора прекращается по истечении срока действия Договора.
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (тридцать миллионов рублей 00 копеек) <p>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)</p> <p>Лимит ответственности по возмещению ущерба, ищав. Давыдова. Страхователь по акту страхования обязуется возместить оценщику в пределах срока действия настоящего Договора, составляя 10% от страховой суммы.</p>
СРАВНИША	Сравнивая условия настоящего Договора с условиями Договора, составленного 13.06.2020 руб. (Тридцать тысяч пятьсот рубль 00 копеек) и лимитов ответственности Страхователем путем единичного безлимитного возмещения на возмещение Страхователем в период с 01 февраля 2020 г. в соответствии со актом Страхователя. Страхователь имеет право расторгнуть договор в любое время, а также изменить условия Договора, подписав соответствующий договор. Договор прекращает свое действие с момента подписания оценщиком настоящего Договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страхователю часть страховой премии за время в течение которого действовало страхование, на основании Соглашения о расторжении Договора.
СТРАХОВАТЕЛЬ ПРЕМИИ	Страхователь имеет право получить сумму Страхователя в течение 3 (трих) дней с даты ее получения. При этом Страхователь имеет право вернуть часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страхователь имеет право возместить часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страхователь имеет право возместить часть премии за время, в течение которого действовало страхование.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) исполнением оценщиком настоящего Договора по обязательствам, возникающим вследствие получения оценщиком ущерба, причиненного заключением и исполнением страхового и иных расходов Страхователя, в связи с записями ему третьими лицами (лицами, претендующими на возмещение ущерба), в результате наступления страхового случая. При этом Страхователь несет ответственность за причинение которого застрахован по настоящему Договору. При условии что: <ul style="list-style-type: none"> - действие объективной оценки, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2021 г. включительно; - вред нанесен в результате прямого причинения вреда между действиями / бездействиями оценщика и вредом, возмещение которого предусмотрено настоящим Договором; - требования о возмещении вреда (иски, претензии), предъявленные данным субъектом, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 4 февраля 2020 г. по 3 февраля 2021 г. (900 дней включительно) или не заявлены в течение этого периода.
СТРАХОВОЙ РИСК	Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественные интересы третьих лиц в результате заключения настоящего Договора; В) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественные интересы третьих лиц в результате наступления страхового случая.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Договором и Правилами страхования, является установленный наступивший взыскание взыскания на основании арбитражного суда (принятый Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил страхования. Страхователь подтверждает, что не имеет претензий к Страхователю. Страхователь подтверждает, что не имеет претензий к Страхователю. Страхователь подтверждает, что не имеет претензий к Страхователю. Страхователь подтверждает, что не имеет претензий к Страхователю.

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу в том, что он(а) с 04-сентября 2009г. по 25-сентября 2009г. повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часов

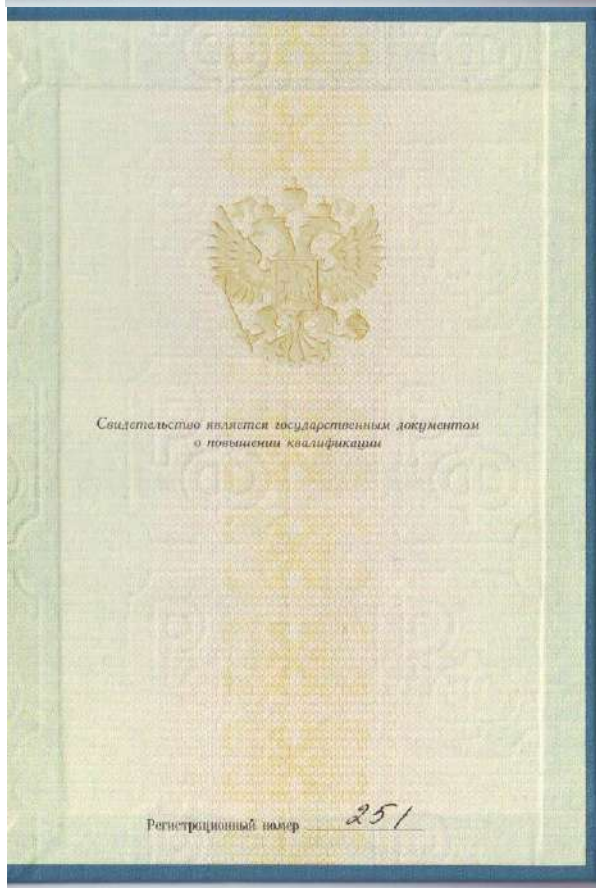
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет выполнил(а) итоговую работу по теме нет

Ректор (директор) _____ Секретарь _____

Город Москва год 2009



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу в том, что он(а) с 26-октября 2012г. по 10-ноября 2012г. повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГБОУ ВПО «Московская государственная юридическая академия имени В.В. Кутявина» по программе «Финансово-экономическая судебная экспертиза» в объеме 104 час

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

Наименование	Количество часов	Оценка
Основы судебной экспертизы	24	зачтено
Финансово-экономическая судебная экспертиза	76	зачтено
Защита итоговой работы	4	зачтено

Прошел(а) стажировку в (на) Ф.А. финансово-экономическая судебная экспертиза выполнил(а) итоговую работу по теме Финансово-экономическая экспертиза по определению рыночной стоимости недвижимого имущества

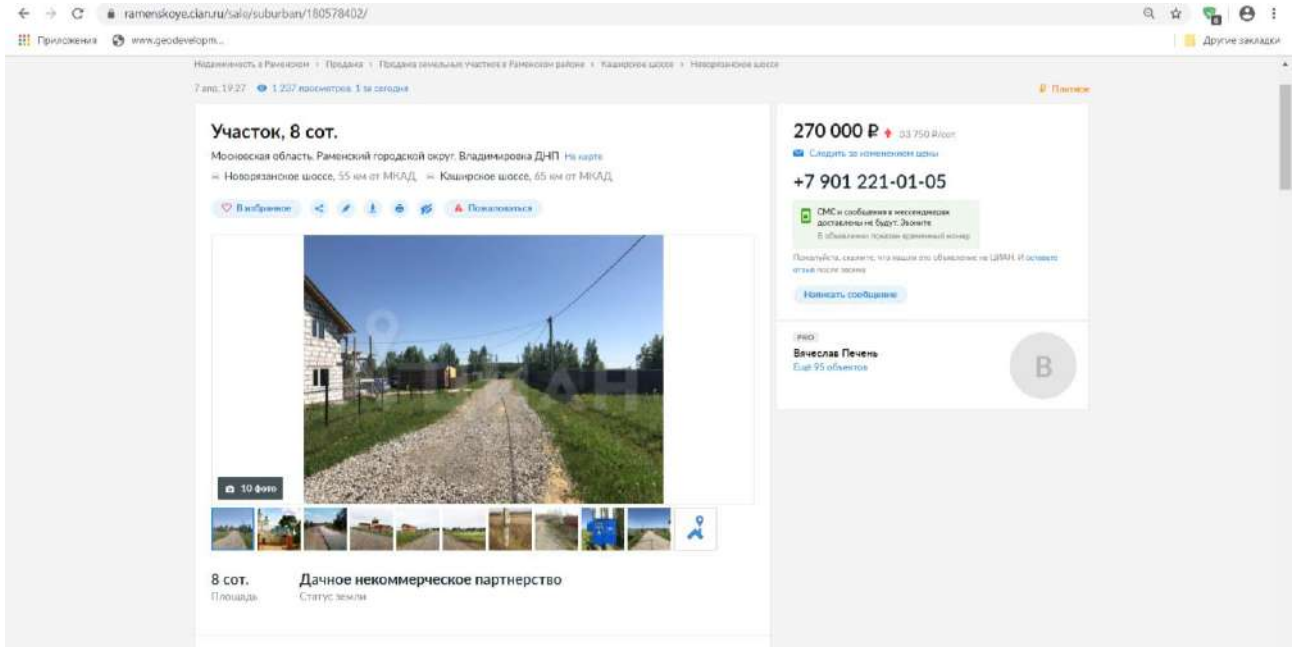
Ректор (директор) _____ Секретарь _____

Город Москва год 2012

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для расчета рыночной стоимости участка в Раменском районе

Аналог №1



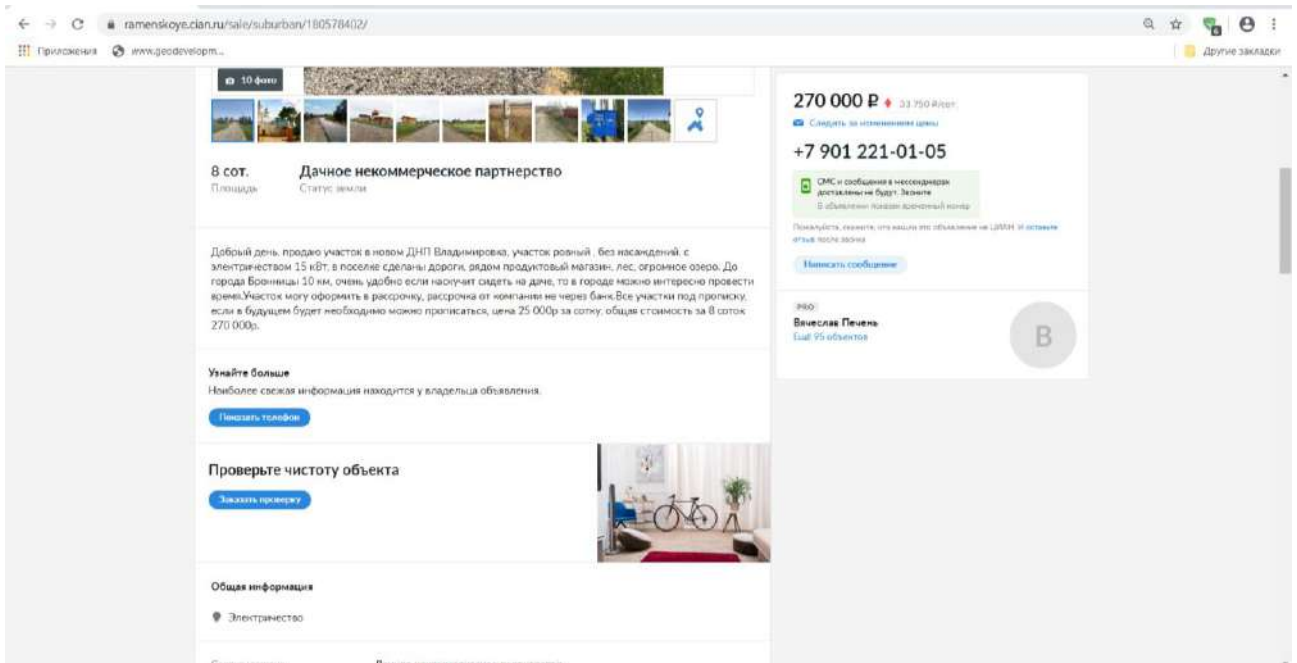
ramenskoye.clan.ru/sale/suburban/180578402/

7 апр. 19:27 1 297 просмотров 1 м сегодня

Участок, 8 сот.
 Московская область, Раменский городской округ, Владимировка ДНП. На карте
 = Новорязанское шоссе, 55 км от МКАД = Каширское шоссе, 65 км от МКАД

270 000 Р + 33 750 Р/сот
 +7 901 221-01-05

8 сот. Дачное некоммерческое партнерство
 Площадь. Статус земли



ramenskoye.clan.ru/sale/suburban/180578402/

8 сот. Дачное некоммерческое партнерство
 Площадь. Статус земли

Добрый день, продаю участок в новом ДНП Владимировка, участок ровный, без насаждений с электричеством 15 кВт, в поселке сделаны дороги, рядом продуктовый магазин, лес, огромное озеро. До города Бронницы 10 км, очень удобно если насочит сидеть на даче, то в городе можно интересно провести время. Участок могу оформить в расщепку, расщепка от компании не через банк. Все участки под прощупку, если в будущем будет необходимо можно прощупаться, цена 25 000р за сотку, общая стоимость за 8 соток 270 000р.

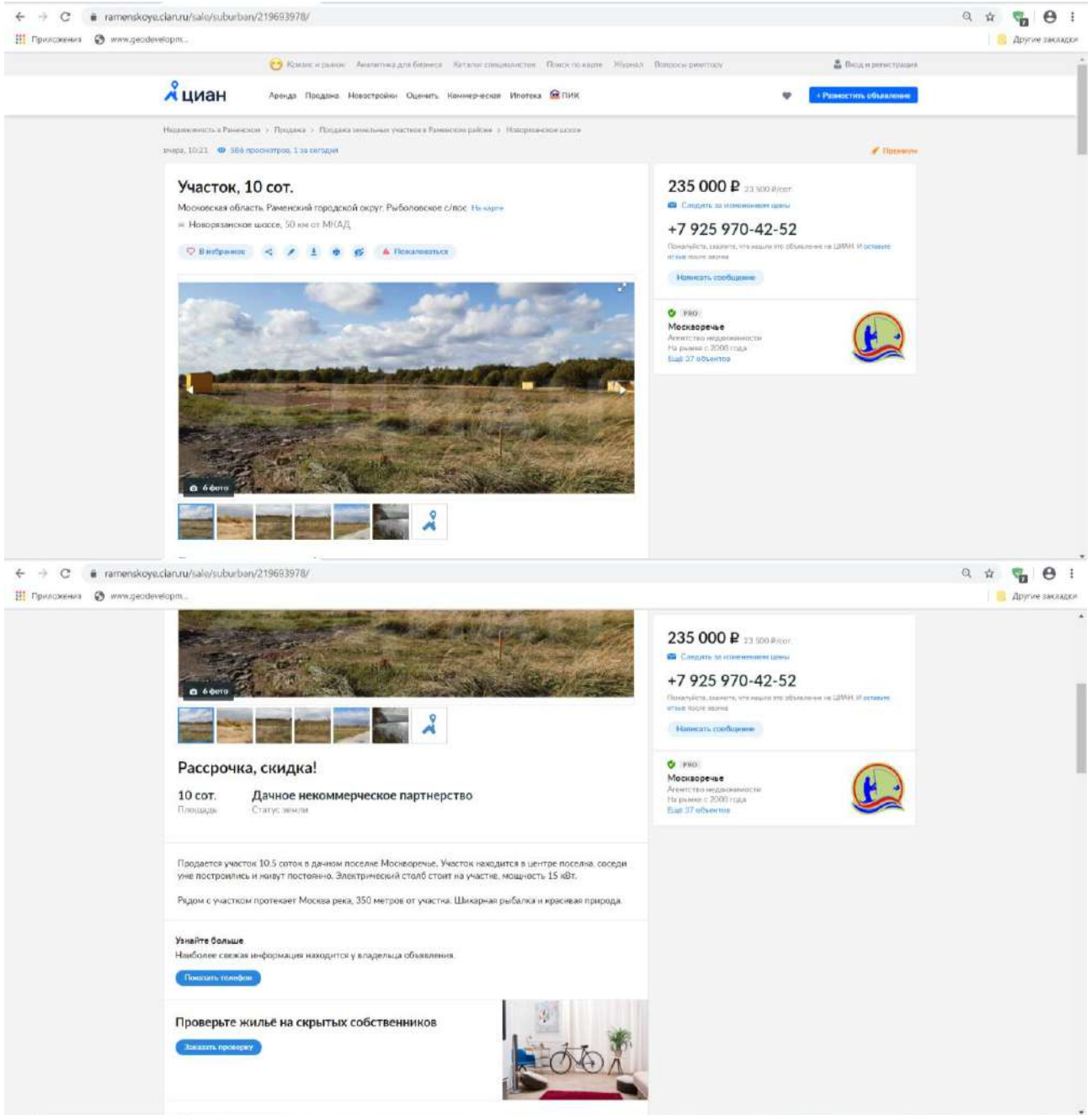
Узнайте больше
 Новейшая информация находится у владельца объявления.

Проверьте чистоту объекта

Общая информация
 Электричество

Статус: участок Дачное некоммерческое партнерство

Аналог №2



The image shows two screenshots of a real estate listing on the CIAN.ru website. The listing is for a 10-sotka plot in the Moscow region, specifically in the Ramenskoye district, Rybolovskoye settlement. The price is listed as 235,000 rubles. The contact number is +7 925 970-42-52. The listing includes a large photo of the plot and a smaller photo of a bicycle in a room. The text describes the plot as being in a dacha settlement, with a well-developed infrastructure, including a road, electricity, and water. The plot is located in the center of the settlement, and the surrounding area is described as beautiful and suitable for dacha construction.

Участок, 10 сот.
 Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, 15 надел
 Новорязанское шоссе, 50 км от МКАД

235 000 Р 23 500 Р/сот
 Связаться за изменившимися ценами
+7 925 970-42-52
 Пожалуйста, сообщите, что нашли это объявление на ЦИАН, и оставьте отзыв после звонка
 Показать сообщение

РКО
Москворечье
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Ещё 37 объектов

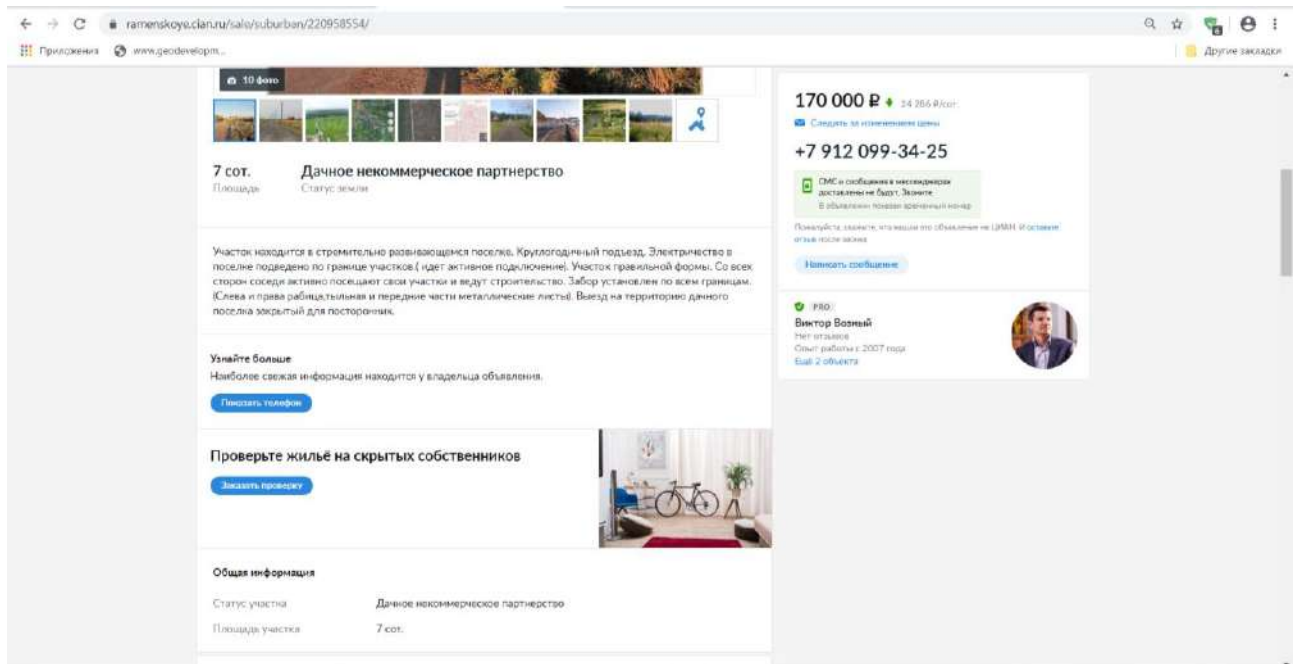
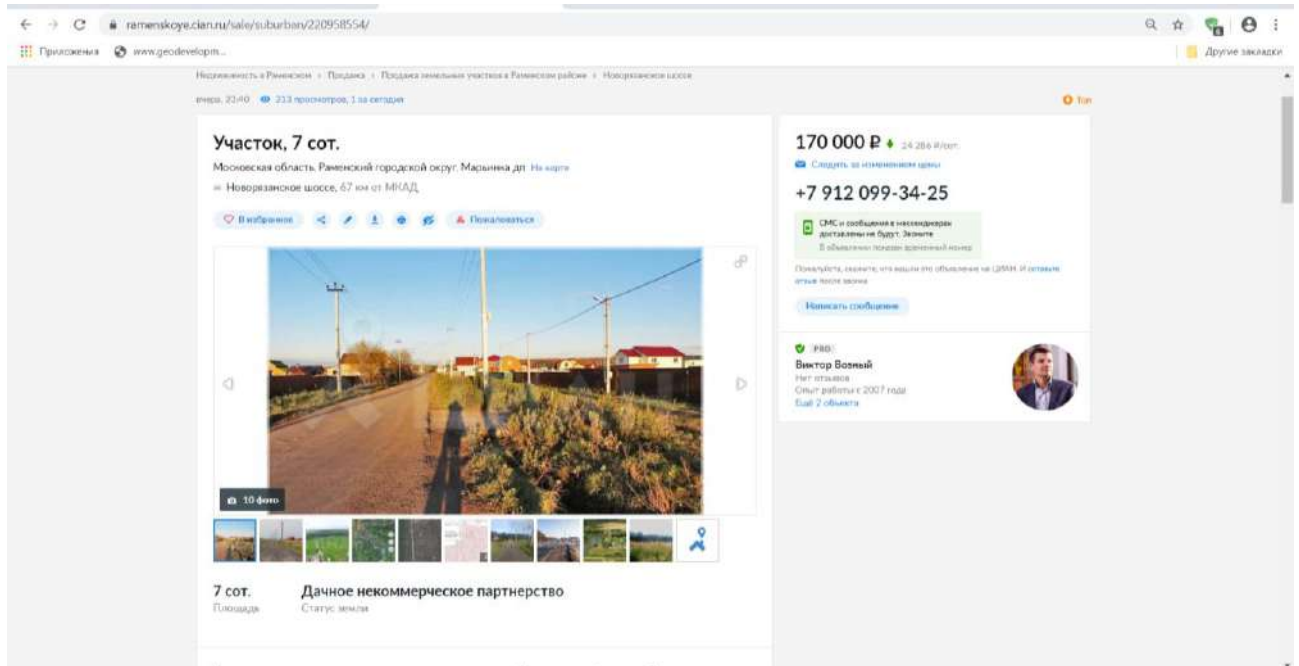
Рассрочка, скидка!
10 сот. Дачное некоммерческое партнерство
 Площадь: Статус: земля

Продается участок 10,5 соток в дачном поселке Москворечье. Участок находится в центре поселка, соседи уже построились и живут постоянно. Электрический столб стоит на участке, мощность 15 кВт.
 Рядом с участком протекает Москва река, 350 метров от участка. Шикарная рыбалка и красивая природа.

Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Проверьте жилье на скрытых собственников
 Заказать проверку

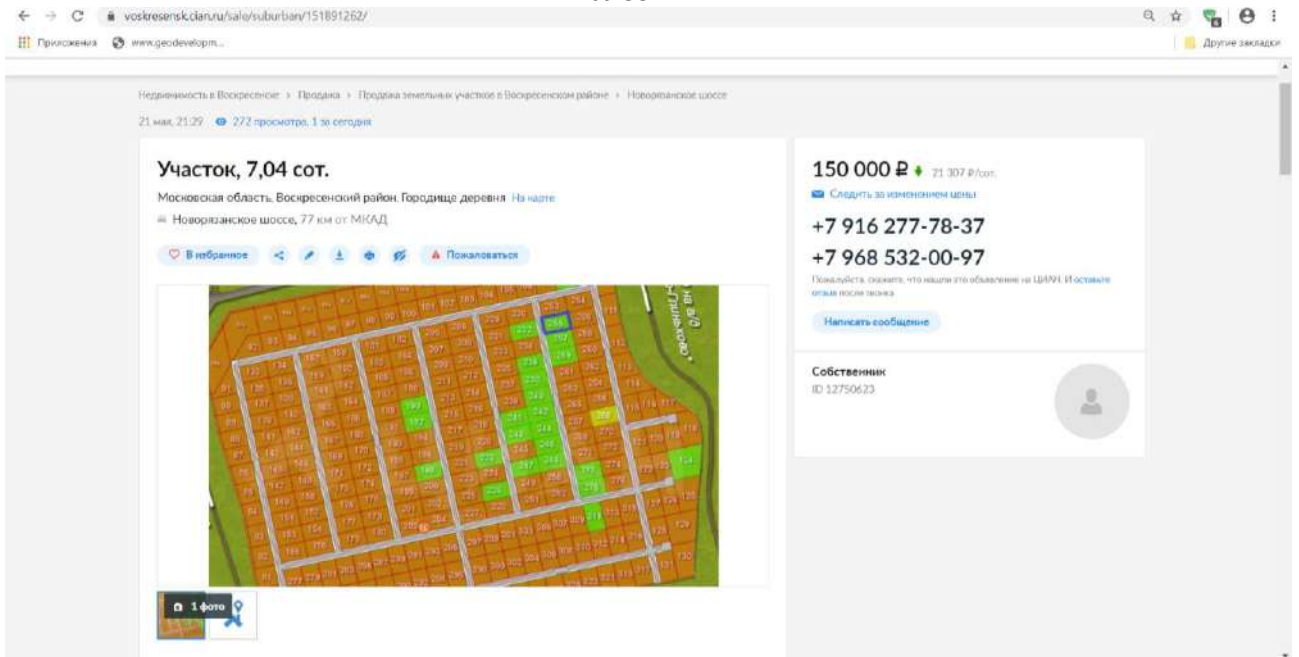
Аналог №3



Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Аналоги для расчета рыночной стоимости участка в Воскресенском районе

Аналог №1



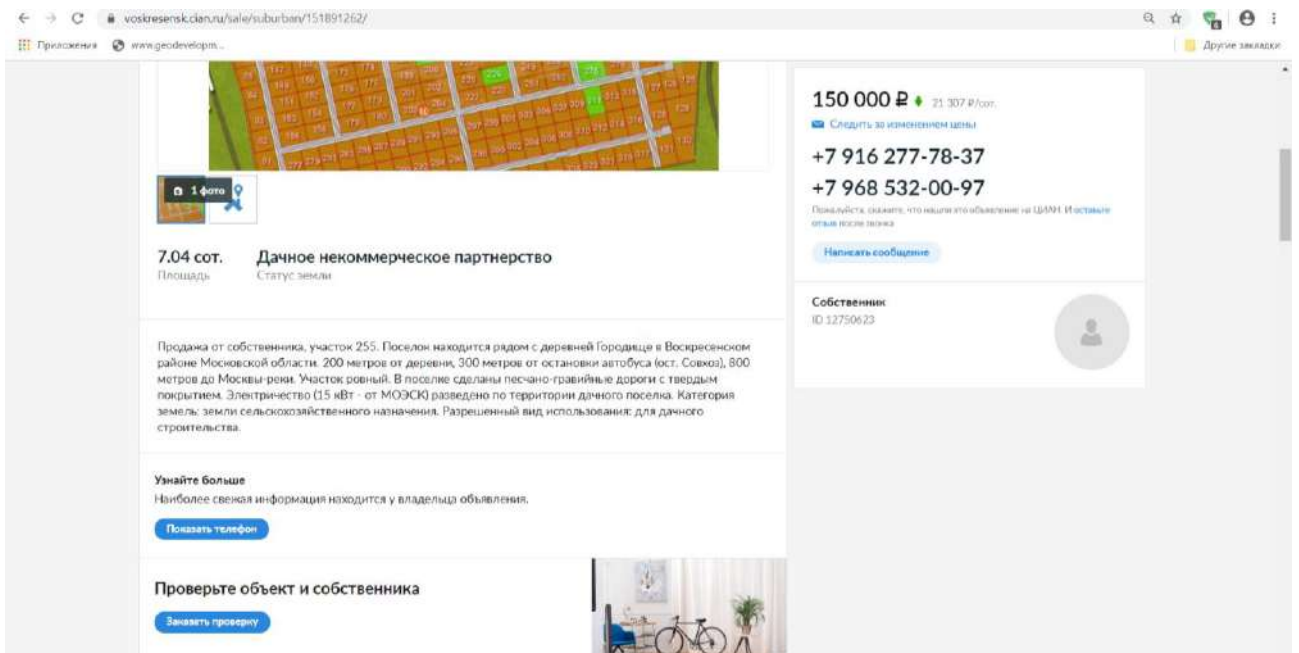
Недвижимость в Воскресенске: Продажа > Продажа земельных участков в Воскресенском районе > Новорязанское шоссе

21 мая, 21:29 272 просмотра, 1 за сегодня

Участок, 7,04 сот.
 Московская область, Воскресенский район, Городище деревня, На карте
 Новорязанское шоссе, 77 км от МКАД

150 000 ₽ \uparrow 21 307 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
+7 916 277-78-37
+7 968 532-00-97
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
 Написать сообщение

Собственник
 ID 12750623



7.04 сот. Дачное некоммерческое партнерство
 Площадь Статус земли

Продажа от собственника, участок 255. Поселок находится рядом с деревней Городище в Воскресенском районе Московской области. 200 метров от деревни, 300 метров от остановки автобуса (ост. Совхоз), 800 метров до Москвы-реки. Участок ровный. В поселке сделаны песчано-гравийные дороги с твердым покрытием. Электричество (15 кВт - от МОЭСЮ) разведено по территории дачного поселка. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенный вид использования: для дачного строительства.

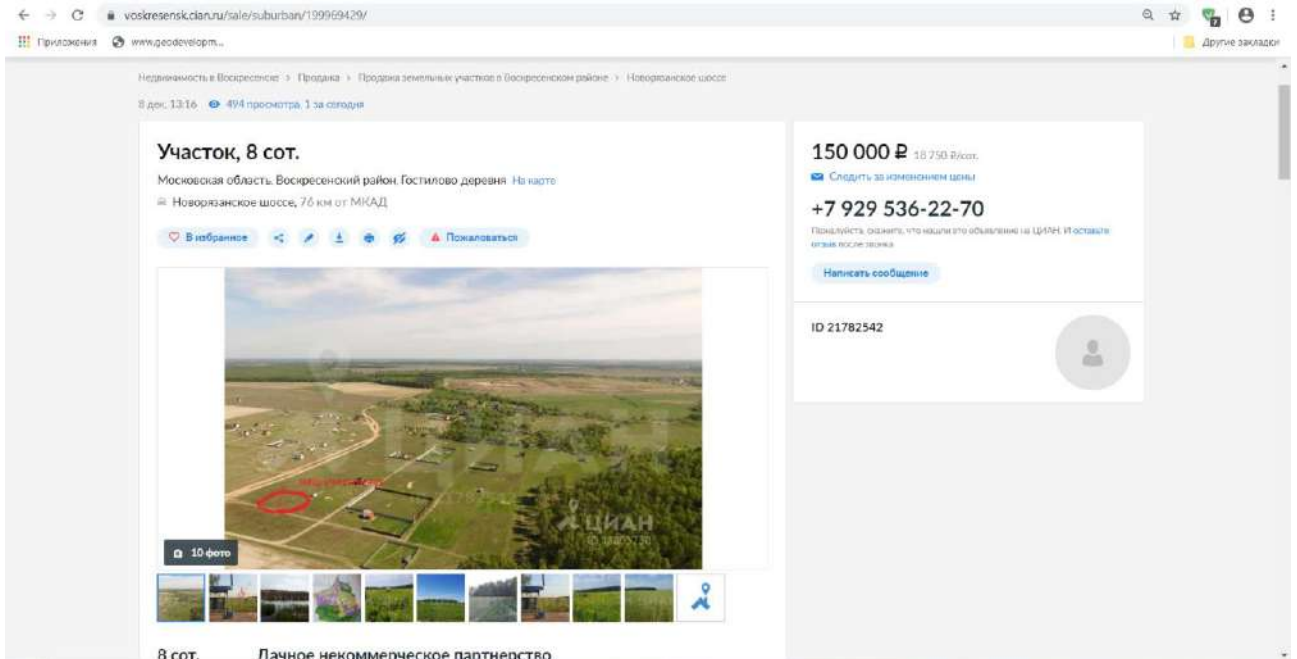
Узнайте больше
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.
 Показать телефон

Проверьте объект и собственника
 Заказать проверку

150 000 ₽ \uparrow 21 307 ₽/сот.
 Следить за изменением цены
+7 916 277-78-37
+7 968 532-00-97
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.
 Написать сообщение

Собственник
 ID 12750623

Аналог №2



voskresensk.dan.ru/sale/suburban/199969429/

Недвижимость в Воскресенске > Продажа > Продажа земельных участков в Воскресенском районе > Новорязанское шоссе

8 сот. 13.16 494 просмотра, 1 за сегодня

Участок, 8 сот.

Московская область, Воскресенский район, Гостилово деревня. На карте

Новорязанское шоссе, 76 км от МКАД

150 000 ₽ 18 750 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 929 536-22-70

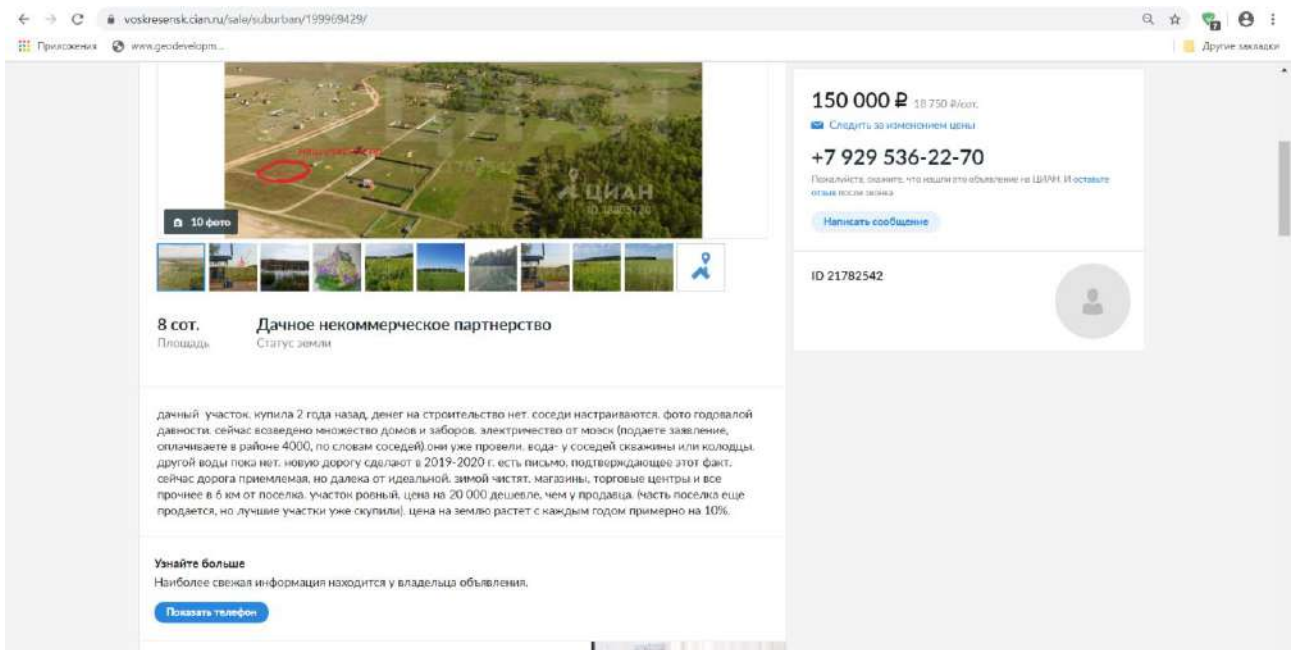
Пожалуйста, ожидая, что наши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

ID 21782542

10 фото

8 сот. Дачное некоммерческое партнерство



voskresensk.dan.ru/sale/suburban/199969429/

8 сот. Дачное некоммерческое партнерство

150 000 ₽ 18 750 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 929 536-22-70

Пожалуйста, ожидая, что наши это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

Написать сообщение

ID 21782542

10 фото

8 сот. Дачное некоммерческое партнерство

Площадь: Статус земли

дачный участок, купила 2 года назад, денег на строительство нет, соседи настраиваются, фото годовой давности, сейчас возведено множество домов и заборов, электричество от Москвы (подаете заявление, оплачиваете в районе 4000, по словам соседей) они уже провели, вода - у соседей скважины или колодцы, другой воды пока нет, новую дорогу сделают в 2019-2020 г. есть письмо, подтверждающее этот факт, сейчас дорога приемлемая, но далека от идеальной, зимой чистят, магазины, торговые центры и все прочее в 5 км от поселка, участок ровный, цена на 20 000 дешевле, чем у продавца. Есть поселка еще продается, но лучшие участки уже купили), цена на землю растет с каждым годом примерно на 10%.

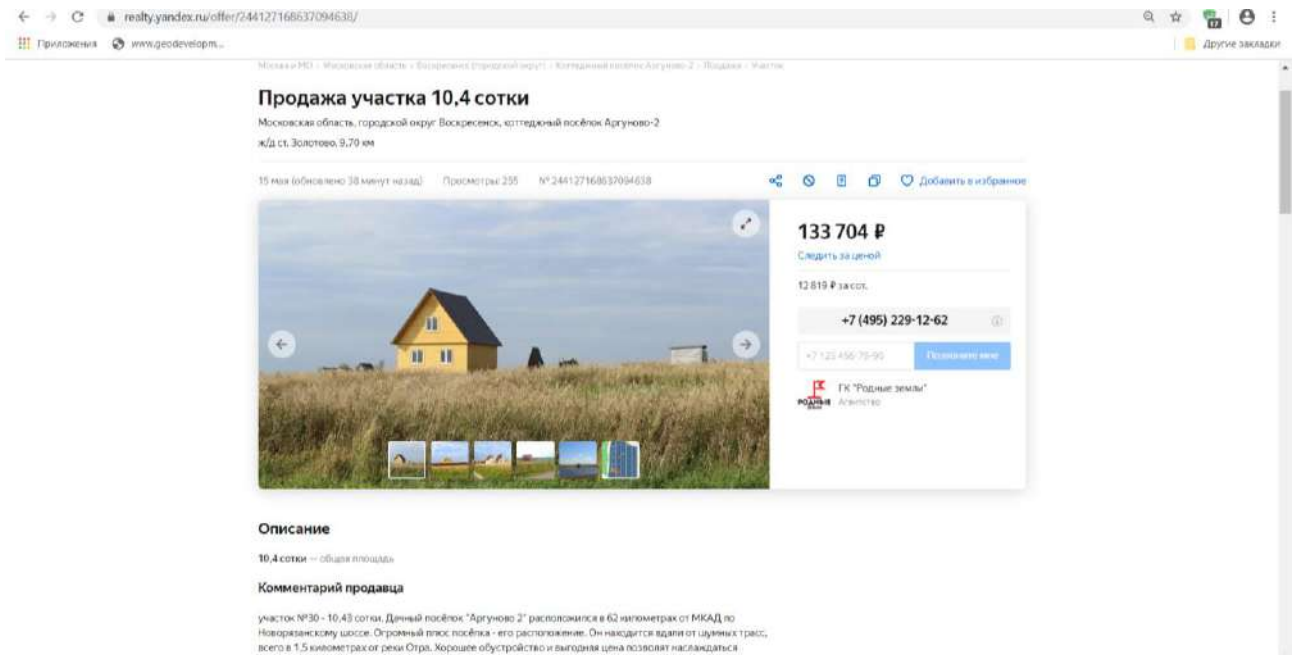
Узнать больше

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

Показать телефон

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Аналог №3



realty.yandex.ru/offer/244127168637094638/

Москва и МО - Московская область - Воскресенский городской округ - Коледанский поселок Аргуново-2 - Посадки - Жилые

Продажа участка 10,4 сотки

Московская область, городской округ Воскресенск, коттеджный посёлок Аргуново-2
ж/д ст. Золотово, 9,70 км


15 мая (обновлено 38 минут назад) · Просмотры: 235 · №244127168637094638

133 704 Р
Следить за ценой

12 819 Р за сот.

+7 (495) 229-12-62

+7 123 456 79 99 [Позвоните мне](#)

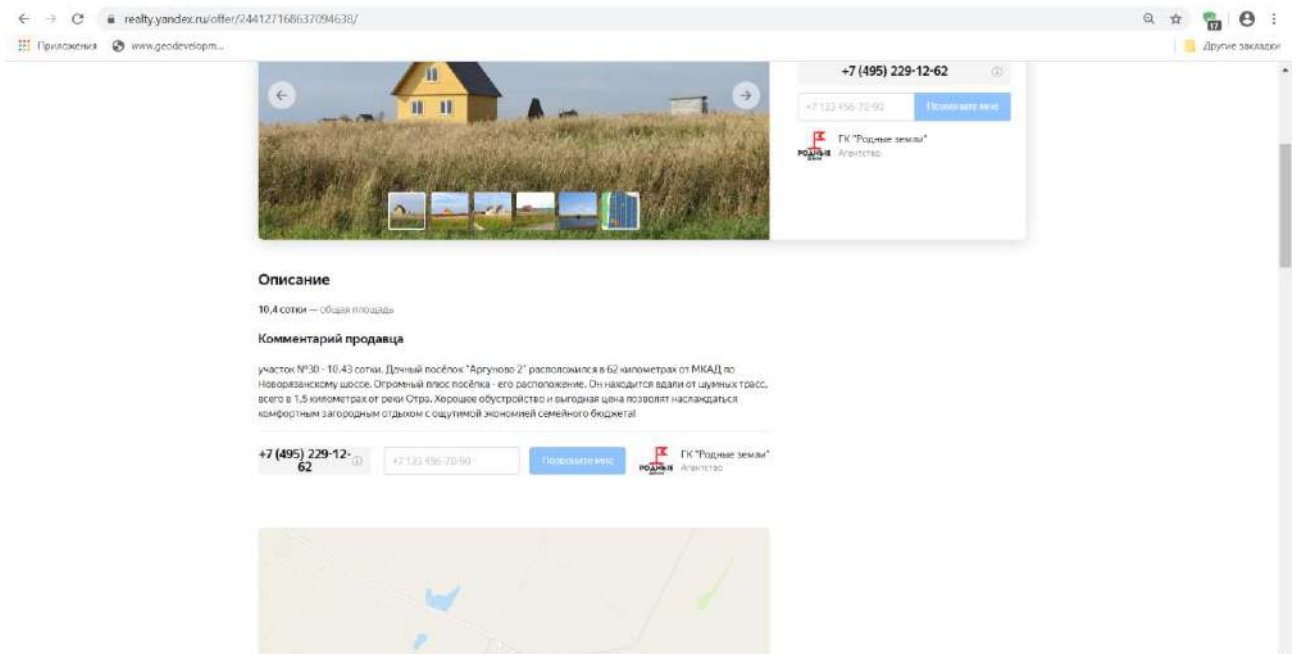
ГК "Родные земли"  Агентство

Описание

10,4 сотки — общая площадь

Комментарий продавца

участок №30 - 10,43 сотки. Дачный посёлок "Аргуново 2" расположен в 62 километрах от МКАД по Новорязанскому шоссе. Огромный плюс посёлка - его расположение. Он находится вдали от шумных трасс, всего в 1,5 километрах от реки Отра. Хорошее обустройство и выгодная цена позволят наслаждаться комфортным загородным отдыхом с ощутимой экономией семейного бюджета!



realty.yandex.ru/offer/244127168637094638/

Москва и МО - Московская область - Воскресенский городской округ - Коледанский поселок Аргуново-2 - Посадки - Жилые

Продажа участка 10,4 сотки

Московская область, городской округ Воскресенск, коттеджный посёлок Аргуново-2
ж/д ст. Золотово, 9,70 км


15 мая (обновлено 38 минут назад) · Просмотры: 235 · №244127168637094638

133 704 Р
Следить за ценой

12 819 Р за сот.

+7 (495) 229-12-62

+7 123 456 79 99 [Позвоните мне](#)


ГК "Родные земли"  Агентство

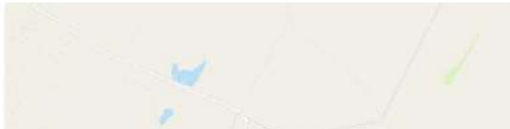
Описание

10,4 сотки — общая площадь

Комментарий продавца

участок №30 - 10,43 сотки. Дачный посёлок "Аргуново 2" расположен в 62 километрах от МКАД по Новорязанскому шоссе. Огромный плюс посёлка - его расположение. Он находится вдали от шумных трасс, всего в 1,5 километрах от реки Отра. Хорошее обустройство и выгодная цена позволят наслаждаться комфортным загородным отдыхом с ощутимой экономией семейного бюджета!

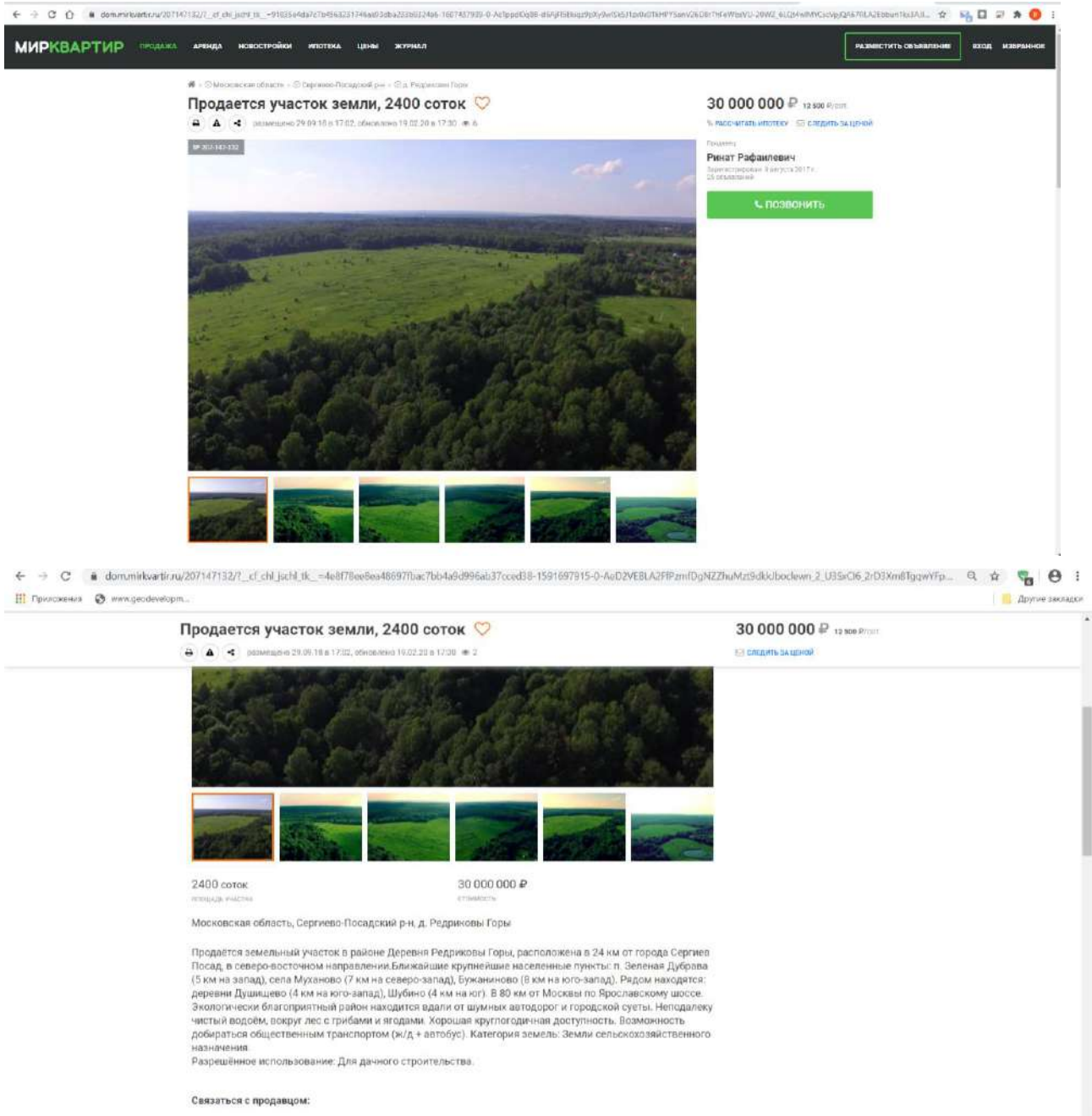
+7 (495) 229-12-62 [Позвоните мне](#) +7 123 456 79 99 [Позвоните мне](#)  ГК "Родные земли" Агентство



Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»


Аналоги для расчета рыночной стоимости участка в Сергиево-Посадском районе

Аналог №1




МирКвартир ПРОДАЖА АРЕНДА НОВОСТРОЙКИ ИПОТЕКА ЦЕНЫ ЖУРНАЛ РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ВХОД МЭРКАНТО

Москва Московская область Сергиево-Посадский р-н Д. Редриковы Горы


Продается участок земли, 2400 соток 

30 000 000 ₽ 12 900 €/шт


размещено 29.09.18 в 17:02, обновлено 19.02.20 в 17:30 

Продавец: **Ринат Рафаилович**
 Занимается 8 августа 2017 г.
 25 объявлений

[ПОЗВОНИТЬ](#)

Продается участок земли, 2400 соток 

30 000 000 ₽ 12 900 €/шт

размещено 29.09.18 в 17:02, обновлено 19.02.20 в 17:30 

[СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

2400 соток **30 000 000 ₽**

ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА **СТИМАЦИЯ**

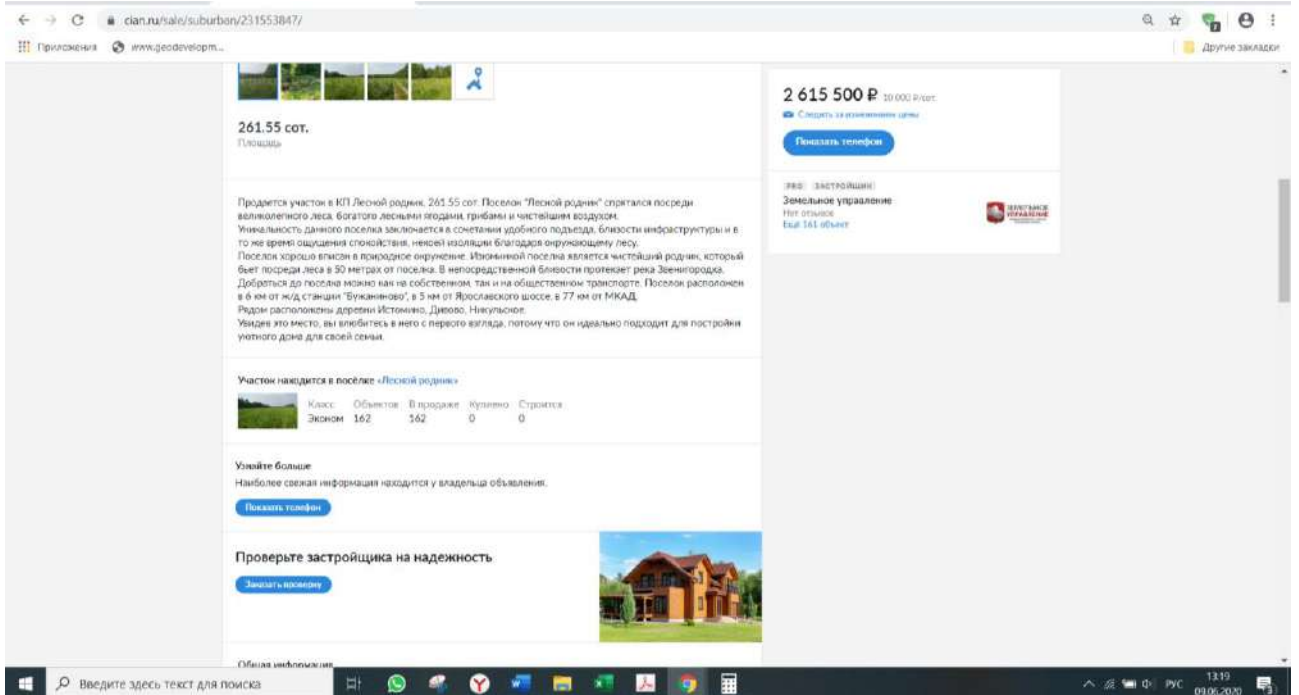
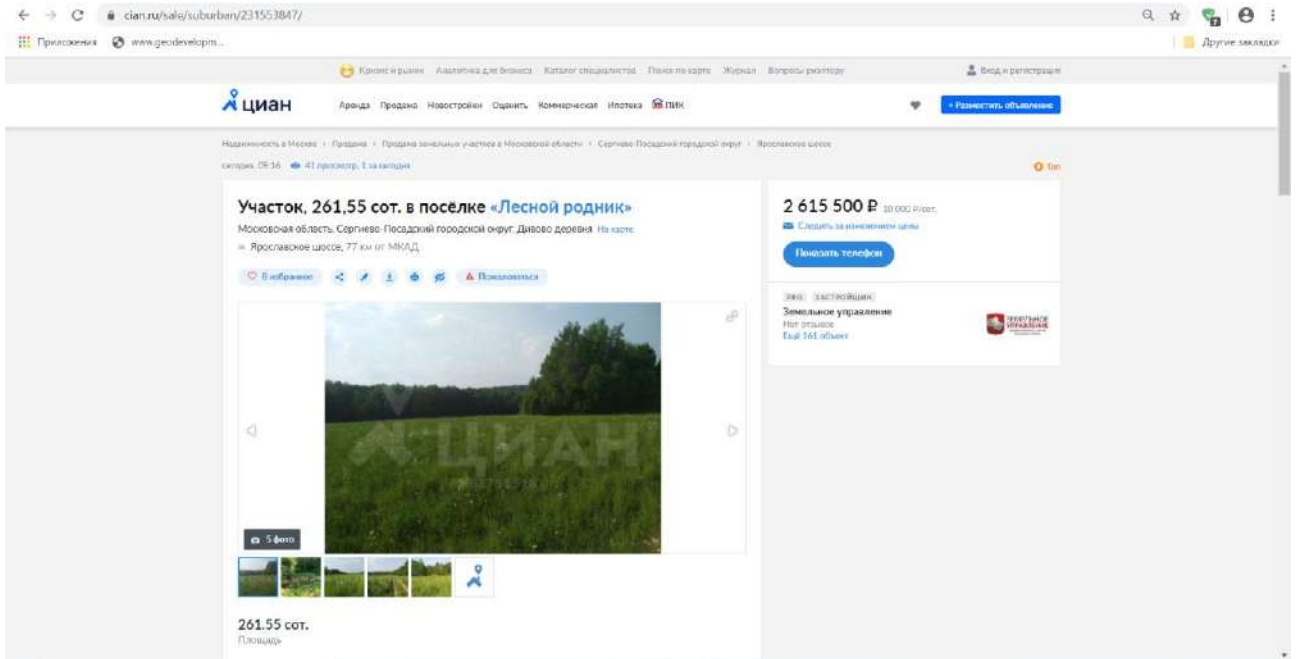
Московская область, Сергиево-Посадский р-н, д. Редриковы Горы

Продается земельный участок в районе Деревня Редриковы Горы, расположена в 24 км от города Сергиев Посад, в северо-восточном направлении. Ближайшие крупнейшие населенные пункты: п. Зеленая Дубрава (5 км на запад), села Муханово (7 км на северо-запад), Бужаниново (8 км на юго-запад). Рядом находятся: деревни Душищево (4 км на юго-запад), Шубино (4 км на юг). В 80 км от Москвы по Ярославскому шоссе. Экологически благоприятный район находится вдали от шумных автодорог и городской суеты. Неподалеку чистый водоем, вокруг лес с грибами и ягодами. Хорошая круглогодичная доступность. Возможность добираться общественным транспортом (ж/д + автобус). Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.

Разрешенное использование: Для дачного строительства.

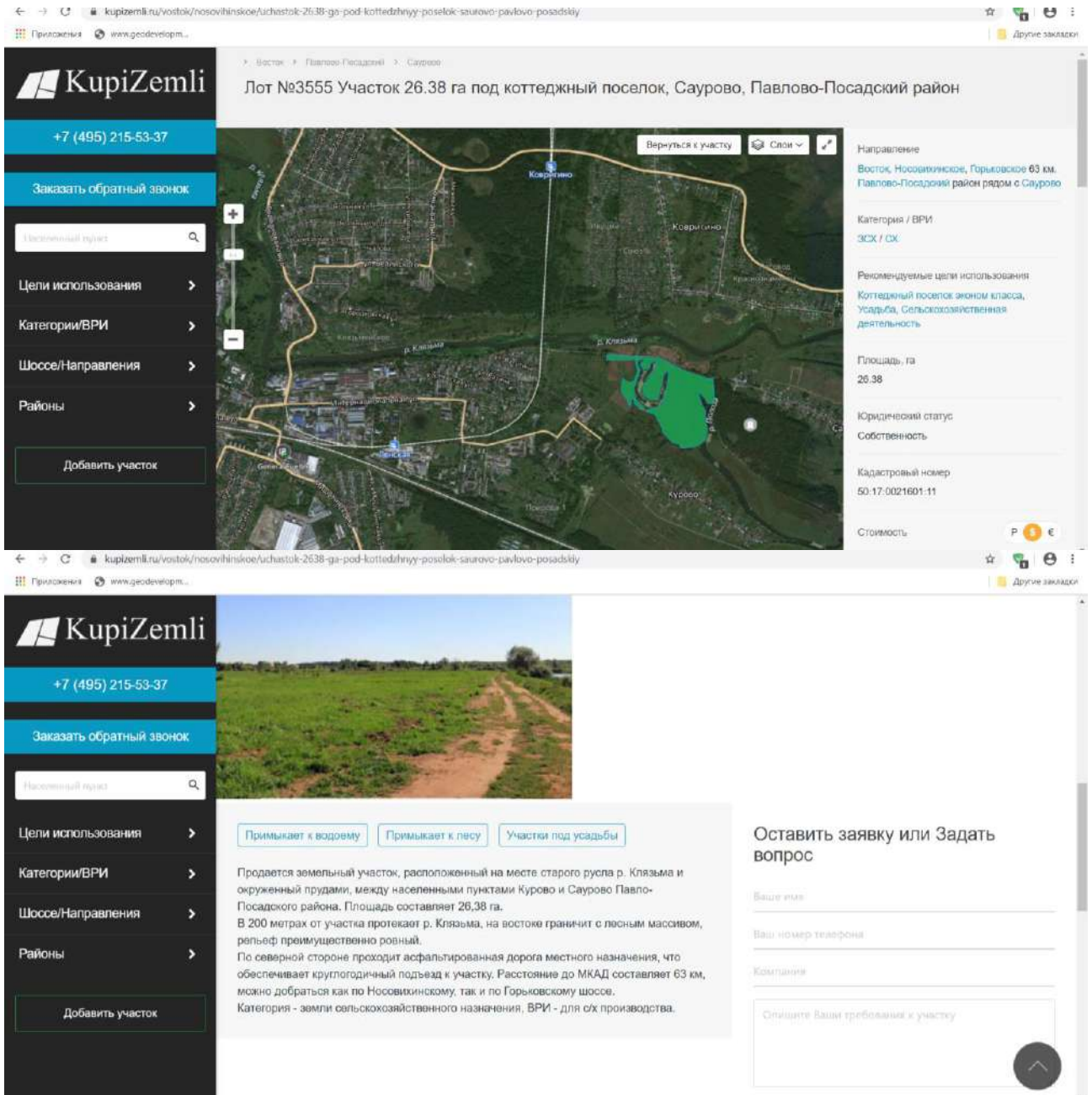
Связаться с продавцом:

Аналог №2



Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Аналог №3



The screenshot shows the KupiZemli website interface. The top navigation bar includes the company logo, contact number +7 (495) 215-53-37, and a 'Call back' button. A search bar is present for finding specific parcels. The main content area is divided into a left sidebar with filters for 'Intended purposes', 'Categories/VRN', 'Roads/Directions', and 'Districts', and a main panel. The main panel features a satellite map of the land parcel, a 'Return to parcel' button, and a list of details: 'Direction: East, Nosenovinskoe, Gorkovskoe 63 km, Pavlovo-Posadskiy district near Saurovo', 'Category / VRN: ZSK / SK', 'Recommended purposes: Cottages of the economy class, Farmhouse, Agricultural activity', 'Area, sq m: 26.38', 'Legal status: Ownership', and 'Cadastral number: 50:17:0021601-11'. A price tag is visible at the bottom right of the details.

Below the map, there is a photograph of the land parcel, which is a green field with a dirt road. Three filter buttons are shown: 'Adjacent to water', 'Adjacent to forest', and 'Plots for farmhouses'. A detailed text description follows: 'Продается земельный участок, расположенный на месте старого русла р. Клязьма и окруженный прудами, между населенными пунктами Курово и Саурово Павло-Посадского района. Площадь составляет 26,38 га. В 200 метрах от участка протекает р. Клязьма, на востоке граничит с лесным массивом, рельеф преимущественно ровный. По северной стороне проходит асфальтированная дорога местного назначения, что обеспечивает круглогодичный подъезд к участку. Расстояние до МКАД составляет 63 км, можно добраться как по Носовинскому, так и по Горьковскому шоссе. Категория - земли сельскохозяйственного назначения, ВРИ - для с/х производства.'

On the right side of the page, there is a form titled 'Leave a request or Ask a question' with fields for 'Your name', 'Your phone number', and 'Company'. A large text area is provided for 'Specify your requirements for the parcel'. A 'Submit' button is located at the bottom right of the form.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ПАЛАТ
 ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
 Дата: 05.12.2016 № 50/005/001/2016-3050

На основании запроса от 29.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 29.11.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местонахождение) объекта: состав:	объекта (или условный?) 50:05:01030207:247 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства 2,6 793 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местонахождение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный", данные о которых устанавливаются на основании данных листов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-62/061/2014-210 от 17.07.2014
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Доверительное управление, доверительное управление дата государственной регистрации: 17.07.2014 номер государственной регистрации: 50-50-62/061/2014-210 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: с 17.07.2014 по 31.03.2024. лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный", находящийся в "ТРАСТОВОМ СОЦИАЛЬНО-ДОБРЫХ ДЕЛАХ" КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7703877530 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Трастбюджетный Рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Трастбюджет Эссет Менеджер" от 13.05.2010, выданный орган: Федеральная служба по финансовым рынкам
5. Договоры участия в долевом строительстве:	отсутствуют
6. Правонаристокания:	отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использованные сведения, содержащиеся в настоящей выписке, способными или в форме, которые являются ущербом правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДущий ИНЖЕНЕР
 (подпись)
 М.С. Карпов
 Специалист-эксперт

Получение выписки осуществляется в ЕПН для государственных органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями к информационным ресурсам, доступным для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с требованиями к информационным ресурсам, доступным для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
 «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА» ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДЛОК С НИМ

Дата: 29.11.2016 №: 50:029/001/2016-997

На основании запроса от 23.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 23.11.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:29:0060221-999
наименование объекта:	Земельный участок
значение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	904 кв. м
инвентарный номер литер:	
уязвимость (этаж):	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Местоположение: установлено относительно ориентира: расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Мандюковское. Участок находится примерно в 400 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельки инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный» данные о которых устанавливаются на основании данных лицензия владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лепо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации прав:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-99/052/2011-039 от 23.06.2011
4. Ограничение (обременение) прав:	
4.1.1. Вид:	Доверительное управление./Консервативное управление
дата государственной регистрации:	23.06.2011
номер государственной регистрации:	50-50-62/044/2010-449
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 09.06.2009 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным Рентным фондом "Своя земля-рентный". ИНН: 7703877530
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля-рентный» от 09.06.2009, утвержденные Советом с ограниченной ответственностью «Траст-Юнион Эссет Менеджмент» от 22.04.2009

5. Подготовка участия в долевом не зарегистрировано

6. Правонаблюдение:	отсутствуют
7. Заявления в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возбуждении в отношении зарегистрированного лица:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортыш Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пользователи сведений, содержащихся в настоящей выписке, сподобами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
 ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЙ ГОСУДАРСТВЕННУЮ ФУНКЦИЮ
 Карчевская М.С.
 Подпись: М.С. Карчевская
 Печать: ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области

Палазов Т. В.
 (подпись, печать)

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный»

Государственный регистратор
Безуглова М. С.
(подпись, печать)

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Дата выдачи: 21.10.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый номер объекта: Объект недвижимости:	50:29:0050402:2370 Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для дачного строительства, общая площадь 744 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, вблизи с. Петровское, участок находится в западной части кадастрового квартала 50:29:0050402
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» данные о которых устанавливаются на основании данных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дело владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-62/150/2013 -420 от 26.11.2013
4. Документы-основания:	4.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 08.02.2013
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. Вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 545 м по направлению на юг от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, кад.№ 50:29:0050402:0087. Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 279631 кв. м
дата государственной регистрации:	26.11.2013
номер государственной регистрации:	50-50-29/060/2010-252
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 21.07.2009 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью «Товарищество «Доверительное управление» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный». ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля-рентный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» от 22.04.2009

Отчёт № 214/20 от 09.12.2020 г. об оценке земельных участков (4 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

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

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела
11.01.2017	
Кадастровый номер:	50:23:0030401:221
Номер кадастрового квартала:	50:23:0030401
Дата присвоения кадастрового номера:	20.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:23:0030401-9
Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок, расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	770 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	229260
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0030401-9:3У551.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ	
Широкова Л. Г.	

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(или объект недвижимости)	
Лист №	Раздела
11.01.2017	
Кадастровый номер:	50:23:0030401:221
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50-50-99/069/2012-099 от 21.08.2012
3. Документы-основания:	3.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 26.07.2012
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	вид: Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации: 21.08.2012
	номер государственной регистрации: 50-50-23/017/2012-001
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 08.06.2009 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
	основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастСинтон Эссет Менеджмент" от 22.04.2009
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ	
Широкова Л. Г.	