

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «КГФУ»



Берг Е.В.

ОТЧЕТ № 314/19

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: 11.12.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 12.12.2019г.

ЗАКАЗЧИК:

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

Исполнитель:

ООО «КГФУ»

МОСКВА 2019

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.....	6
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.....	14
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	16
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	16
7.2. Международные стандарты	16
7.3. Федеральные стандарты оценки	16
7.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	16
7.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	16
7.6. Используемая терминология.....	16
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
8.1. Идентификация Объекта оценки.....	21
8.2. Описание местоположения Объекта оценки.....	24
8.3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	28
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки	30
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	31
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта.....	31
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект.....	36
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	44
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	60
9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки ¹	
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	63
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	66
11.1. Рыночный (сравнительный) подход	70
11.2. Доходный подход.....	71
11.3. Затратный подход	73

11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА.....	75
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	94
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	95
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	96
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	97
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	97
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	97
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	102
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 № 47/19 от 11.12.2019 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.) расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящие 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	Адрес расположения	Площадь, сотка	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
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	Не применялся	140 600	Не применялся
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	Не применялся	119 800	Не применялся
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	Не применялся	2 661 900	Не применялся
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	Не применялся	169 000	Не применялся

1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3 091 300 (Три миллиона девяноста одна тысяча триста) рублей, не облагается НДС¹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Справедливая стоимость, руб.
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	140 600
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	119 800
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	2 661 900
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	169 000

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 47/19 от 11.12.2019г. 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

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.

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 (б) 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 16.09.1998 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 16.09.1998 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 16.09.1998 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.) расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящие 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 23.12.2015 г. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	11.12.2019 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	11.12.2019 г.
Срок проведения работ	11.12.2019 г. – 12.12.2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 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. 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, офис А302 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 4618. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
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	Ответственность оценщика застрахована в ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-004618 от 7 апреля 2017 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) определение стоимости объекта оценки; г) 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, офис А302
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 ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90018/7 от 17 марта 2017 г., период страхования: с 30 марта 2017 г. по 29 марта 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять 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 29.07.1998 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 29.07.1998 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.

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 29.07.1998 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 й 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 производимой 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	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.</p> <p>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.</p>

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 обязательства невыполнения	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.) расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящие 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	
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	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
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	
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	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Общая долевая собственность	

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

Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Кадастровый номер	50:05:0130207:247	
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	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
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	Данные полученные от

Характеристика	Показатель	Источник информации
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	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

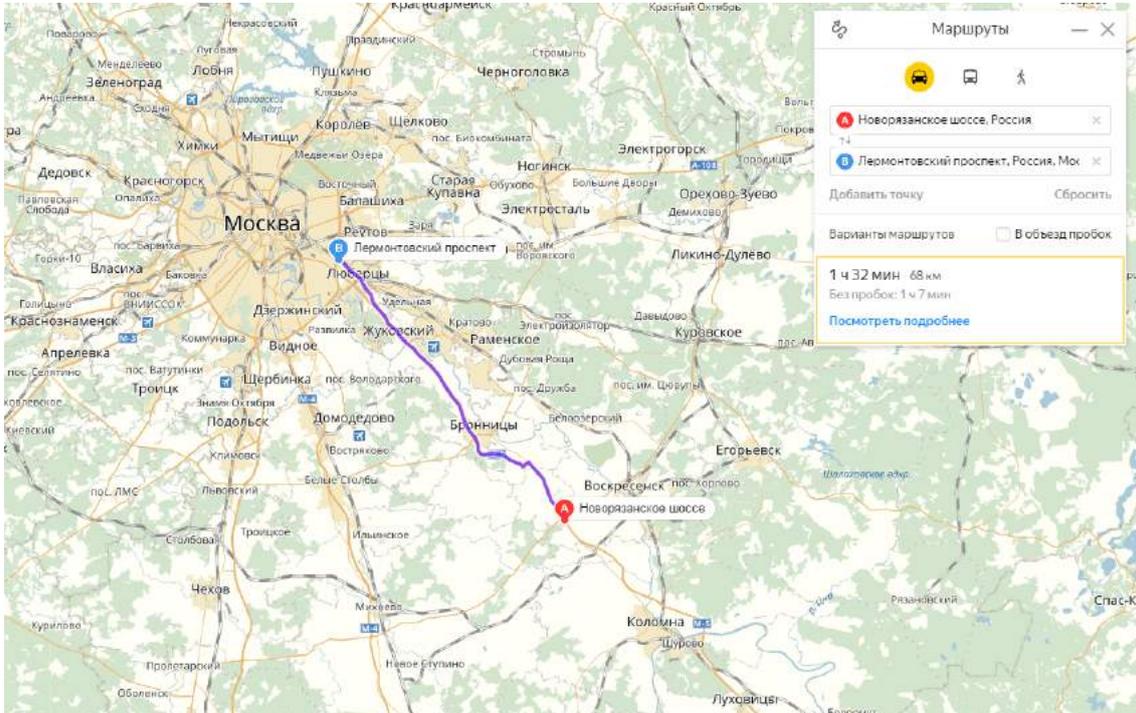
Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Кадастровый номер	50:23:0030401:221	
Площадь участков, кв.м.	770	
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного 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	
Подъездные пути	Асфальтированная дорога	
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

8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

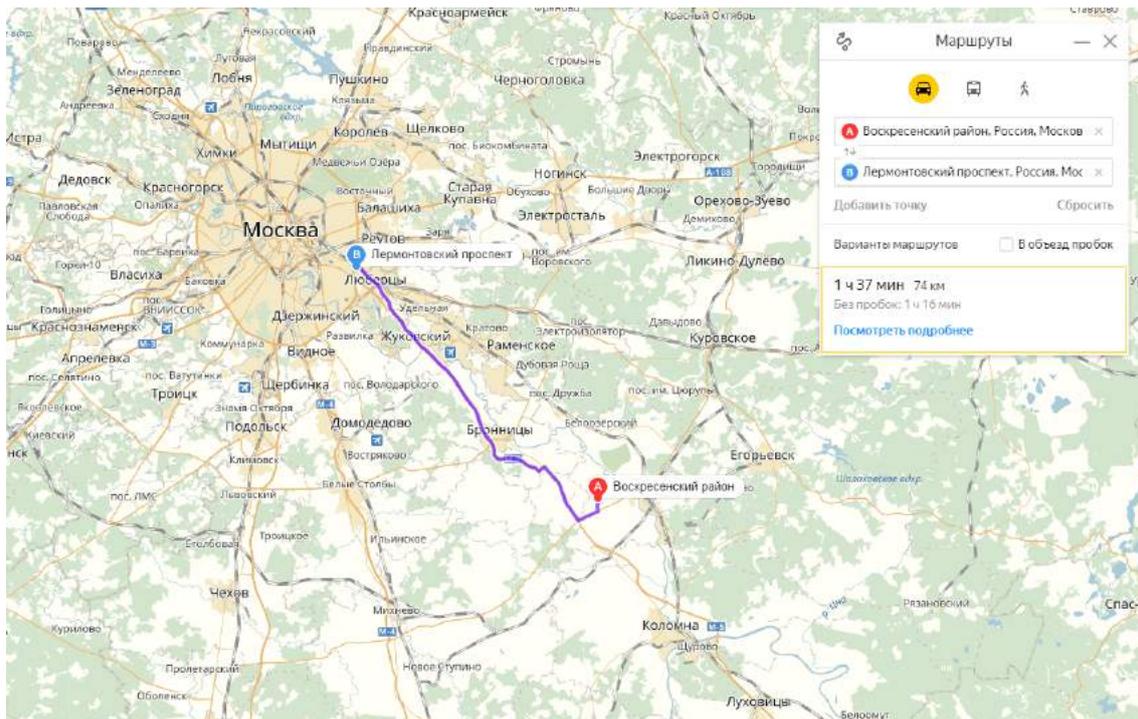
На рисунках представлено расположение оцениваемого земельного участка на карте Московской области.

Рисунок 8-1 Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:29:0060221:999 относительно МКАД



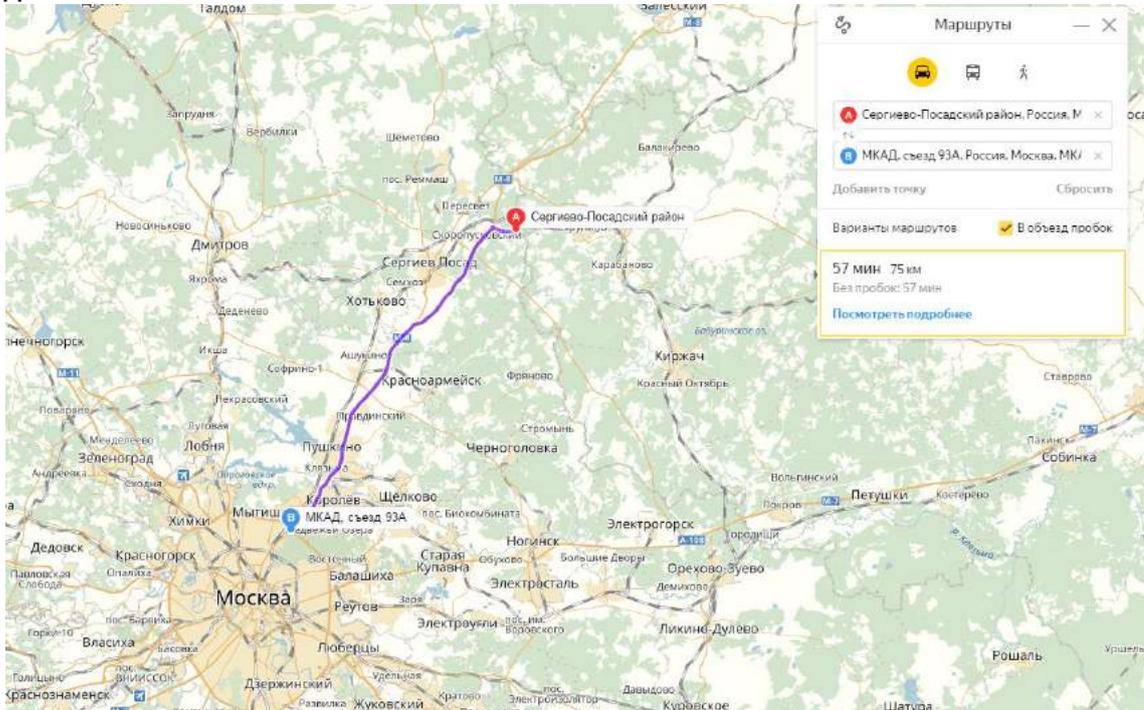
Источник: Яндекс карты ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

Рисунок 8-2 Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:29:0050402:2370 относительно МКАД



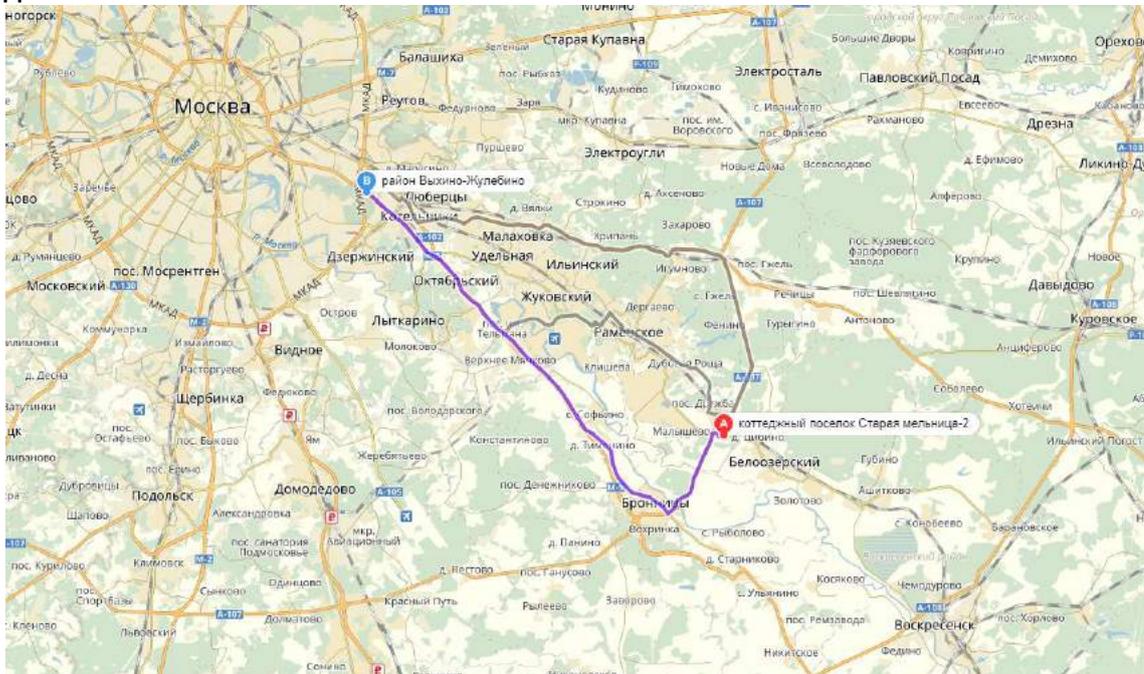
Источник: Яндекс карты ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

Рисунок 8-3. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130207:247 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты² ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

Рисунок 8-4. 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-западе с Люберецким и Ленинским районами, на севере — с Балашихинским, Ногинским и

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

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 8-5. 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 выгодное экономико-географическое положение (70 км от столицы России - г Москвы). Через

³ <https://ru.wikipedia.org/>

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, категория, вид разрешенного использования	Адрес расположения	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Назначение участка
1	Земельный участок категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:999	904	По границе (не заведены на участок)	дачный участок
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская обл., Воскресенский р-н, сельское поселение Фединское, вблизи с. Петровское, участок находится в западной части кадастрового квартала 50:29:0050402	50:29:0050402:2370	744	По границе (не заведены на участок)	дачный участок
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д.Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	50:05:0130207:247	26 793	По границе (не заведены на участок)	дачный участок
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0030401:221	770	По границе (не заведены на участок)	дачный участок

Источник: составлено Оценщиком

Текущее состояние: По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены, 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	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
1.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0130207:247	50/005/001/2016-3050	05.12.2016
2.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:999	50/029/001/2016-997	29.11.2016
3.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:2370	б/н	21.10.2016
4.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0030401:221	б/н	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, использовавшимся 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

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, способного обеспечить безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов своего населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальное противостояние между странами по линии обладания природными ресурсами, научными достижениями, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают крупнейший мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии и мировые достижения науки. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

В условиях исторически сложившейся экономической и политической экспансии Запада против России (Российской Империи, СССР), которая продолжилась и после распада СССР в девяностых годах 20-го века, что выразилось в создании (путем подкупа элит, «цветных» революций) в приграничных с Россией странах русофобских зависимых от США национальных режимов, включении их в состав откровенно враждебного России военного блока НАТО, притеснении русских, запрете русского языка, Россия была вынуждена укреплять свою государственность. Бомбежки несогласных с Западом Ирака, Югославии, Ливии показали необходимость срочного укрепления обороноспособности.

Борьба индустриально развитых стран (США, Западная Европа, Япония) за контроль над мировыми энергетическими, технологическими и интеллектуальными ресурсами, доминирование на глобальных рынках доллара США и использование его в качестве инструмента экономического, политического давления на конкурентов, с одной стороны, и становление независимых государств Азии, Африки и Латинской Америки, высокие темпы развития Китая и Индии, восстановление России, её экономики и оборонного потенциала в последние 20 лет, с другой стороны, привели к небывалому противостоянию между этими двумя группами стран. В условиях такой конфронтации

ядерный паритет России и Запада является единственным фактором, сдерживающим США от расправы с несогласными. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях безопасности и мира страна способна развивать международные экономические связи и свою экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на разных формах собственности, на многоукладности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставил работать прибыльно, освободив экономику (и во многом - государство) от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов и военно-технической продукции. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов свидетельствует о преодолении внешнего давления и усиливает значение России в мире.

Положительное голосование 25 июня по возвращению представительства России в ПАСЕ показало необходимость её участия в европейских делах, а прошедший 27-28 июня саммит G20 в Осаке, где президент России провел двухсторонние переговоры с главами ключевых стран мира (США, Великобритания, Франция, Республика Корея, ЮАР, Саудовская Аравия, Египет, Китай, Германия, Турция, Индия) впервые продемонстрировал отсутствие абсолютного доминирования США и значимое участие на этом форуме России. По окончании саммита состоялись полноформатные переговоры с Японией, по итогам которых было подписано несколько важных соглашений в области энергетики, медицины, связи, туризма. Уже сейчас в России работают около 270 японских компаний, товарооборот между странами за 2018г. увеличился на 17%, а за первые четыре месяца 2019г. на +7%. Страны ОПЕК с участием России 2 июля в Вене подписали соглашение о продлении регулирования добычи нефти на следующие 9 месяцев, что позволит держаться цене нефти Brent не ниже 60 долл./барр., и что вполне комфортно для российского бюджета и экономики. Расширение внешних связей, развитие инфраструктуры, реализация энергетических проектов, неизбежно благоприятно отразятся в дальнейшем и на макроэкономике, и на доходах населения и бизнеса, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Основные экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах)

	Май 2019 г.	В % к		Январь- май 2019 г. в % к январю- маю 2018 г.	Справочно		
		маю 2018 г.	апрелю 2019 г.		май 2018 г. в % к 2017 г.	апрелю 2018 г.	январь- май 2018 г. в % к январю- маю 2017 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс промышленного производства ¹⁾		100,9	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	352,8	101,0	111,6	101,2	102,2	111,9	102,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	477,2	101,1	100,3	102,1	102,8	101,7	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	224,5	102,3	100,0	102,7	104,6	101,5	104,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2688,9	101,4	101,3	101,7	102,9	101,6	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,1	99,7	96,9	101,1	103,1	98,7	102,6
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,6 ⁵⁾	101,2 ⁶⁾	100,3 ⁷⁾	99,7 ⁸⁾	128,4 ⁶⁾	97,6 ⁷⁾	123,5 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	35,7	99,1	97,7	100,0	137,9	98,1	126,7
импорт товаров	22,0	104,7	104,7	99,0	114,9	96,9	118,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ⁹⁾			100,5 ²⁾			103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен		105,1	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁾		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				97,7 ²⁾			101,4 ^{3),11)}
Среднемесячная начисленная зарботная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	48510 ¹²⁾	108,1 ¹²⁾	101,0 ¹²⁾	107,3 ¹²⁾	110,2	101,3	111,6
реальная		102,8 ¹²⁾	100,7 ¹²⁾	102,0 ¹²⁾	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 ¹³⁾	94,3	95,7	94,4	91,5	97,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	106,3	95,0	102,4	86,7	96,4	86,3

Общая динамика развития экономики в 2019 году положительная.

Годовая инфляция по итогам мая 2019г. составила +5,1% г/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте ВВП на фоне относительно низкой предпринимательской и потребительской активности. Незначительный рост инфляции стимулирует потребление и в целом - экономику.

Рост промышленного производства за январь-май 2019г. к аналогичному периоду 2018 года в сопоставимых ценах составил +2,4%, в сельскохозяйственной отрасли - +1,2%, грузооборота - +2,1%, розничного товарооборота - +1,7%. Внешнеторговый оборот показал снижение на -0,3% по сравнению с 1 кв. 2018г. (из-за высокой базы 2018г.+23,5%).

В январе-апреле 2019г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 5454,5 млрд рублей, что на 51,4% больше января-апреля 2018г. В строительстве – 48,9 млрд. руб. (+ в 5,8 раза). Реальная заработная плата по стране (с учетом инфляции) повысилась на 2%.

Реальные располагаемые доходы (за вычетом налогов и платежей по кредитам и страхованию) снизились в целом на 2,3%, что связано с ростом расходов населения по обслуживанию кредитов. Учитывая добровольность кредитования, данный показатель характеризует, скорее, рост кредитования населения и кредитной нагрузки, нежели динамику экономики. В то же время, рост кредитования положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для экономного потребления, рационального использования ресурсов, роста эффективности труда (производства). Ключевая ставка снижена Банком России 17.06.2019г. до 7,5% годовых. Высокая ставка призвана сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту и наоборот. Поэтому сегодня такой уровень ставки вполне сбалансирован. По мере роста производства возможно большее снижение ключевой ставки.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.06.2019 г. всего составили 61,7 трлн. руб. (+14,9% к 01.01.2018г.), в том числе физических лиц – 28,8 трлн. руб. (+10,8% к 01.01.2018г.).

Кредиты нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.06.2019 года: – 33,6 трлн. руб. (+11,2% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (+7,7% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.06.2019 года - 16,1 трлн. руб. (+32,0% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (-9,5% по сравнению с 01.01.2018г.), составив 5,0 % от задолженности).

Т.о. в банковской сфере тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Значительно растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса и поддерживает рост экономики. Вместе с тем, высокие темпы роста кредитной задолженности на фоне низкого роста доходов организаций и физических лиц в дальнейшем повышают риск невозвратов, что обязывает банки усилить требования к качеству кредитов.

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536 трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036 трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.05.2019 г. исполнение по доходам составило 31,9%, профицит – 1,776 трлн.руб.

Государственные целевые программы. На 03.07.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 9060,4 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.06.2019 составили 510,2 млрд долл. США (+11,7% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-май 2019г. составил 2740,8 млрд. руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 24,2 млн. кв.м. общей площади жилых помещений (+2% г/г).



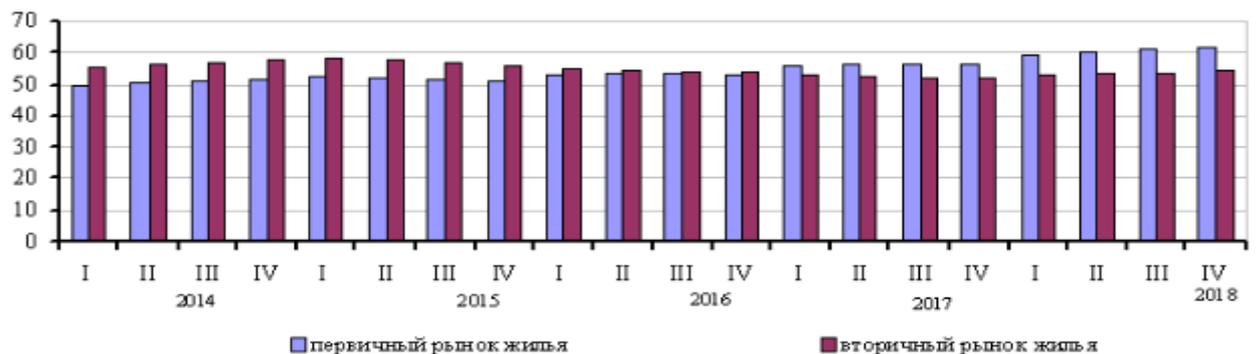
Снижение строительной активности в 2015-2018 гг. объяснимо уменьшением спроса на жилье на фоне роста цен на товары и услуги первой необходимости, на фоне инвестиционного и покупательского пессимизма, на фоне негатива в некоторых СМИ о санкциях Запада и, якобы, изоляции России. В то же время, стабильный экономический рост и государственная поддержка (госпрограммы развития жилищного кредитования, льготы при ипотечном кредитовании и другие госпрограммы развития экономики, способствующие росту доходов населения и бизнеса) обуславливают коррекцию и баланс цен на рынке недвижимости:

**Динамика ввода в действие жилых домов¹⁾
в % к среднемесячному значению 2016г.**



1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена

**Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья
в Российской Федерации в 2014-2018гг.
на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади**



Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет. Период 2018 - начало 2019 г. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдали в период 2014-2017 годов. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Драйвером роста, как и ранее, являются крупные и средние города. Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок низко рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

Источники информации:

http://www.gks.ru/free_doc/doc_2019/info/oper-04-2019.pdf,
http://www.gks.ru/bgd/free/B04_03/lssWWW.exe/Stg/d04/122.htm,
<https://www.cbr.ru/>,
https://www.minfin.ru/ru/performance/public_debt/external/structure/,
<http://www.roskazna.ru/ispolnenie-byudzheto/federalnyj-byudzheto/1020/>,
http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19989/obs_201.pdf,
https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/19777/obs_200.pdf,
http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/ocenka-vvp.htm.

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

Признак классификации	Виды рынков
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.⁴

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 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%.

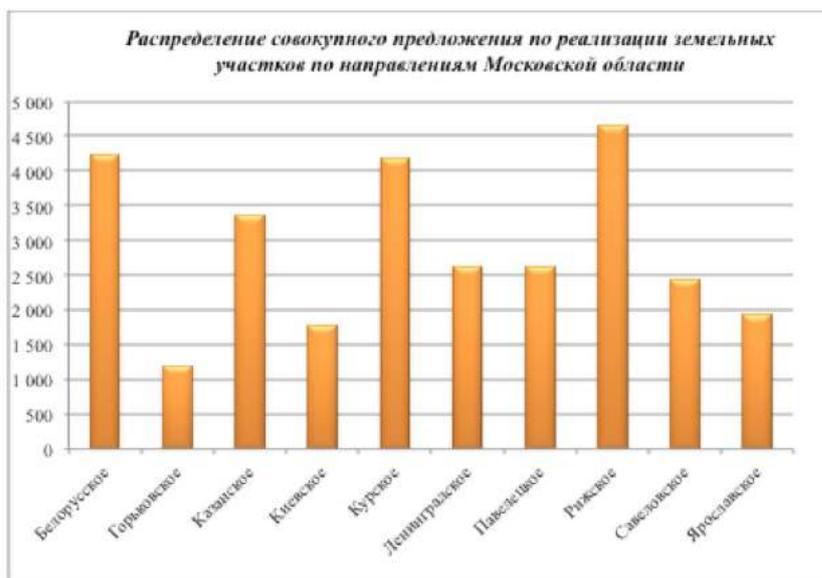
Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



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 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:

⁴ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

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	Павеловское	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	Савельевское	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 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	Павелдское	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	Рязанское	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

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

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

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

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

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

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

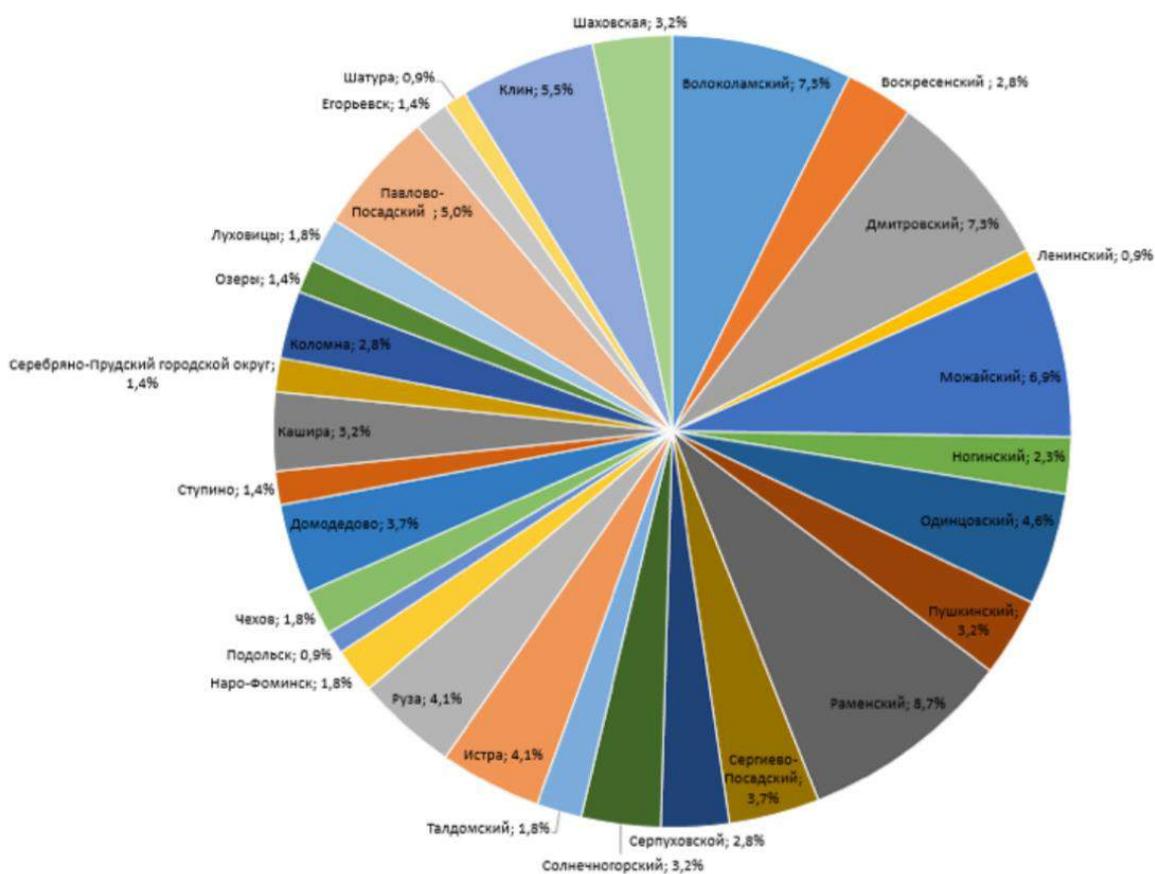
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

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

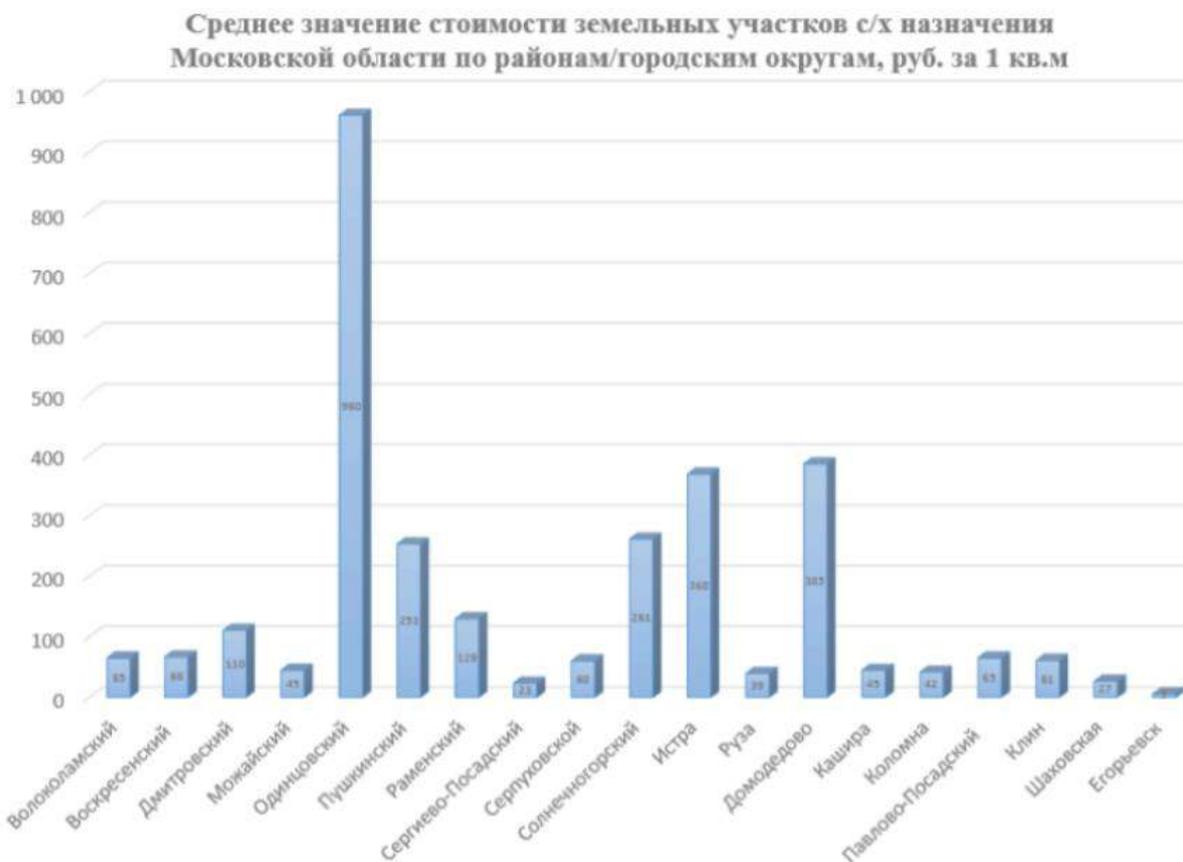
Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения разделенный по районам/городским округам Московской области



Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

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

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



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

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.⁵

⁵<https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

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 Ярославском шоссе

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
1	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Уголки, ш. Ярославское (50 км до МКАД)	126,00	Ярославское шоссе 50 км от МКАД, деревня Уголки. Участок 1.26 га. . . Участок 1.26 га / дачное строительство / расположен в деревне. . Коммуникации - электричество по границе участка; газ в перспективе. Подъездная дорога: асфальт до участка. . Окружающая местность: . Природа - рядом лес. . Недалеко городская инфраструктура в 5 км: Общественный транспорт - ж/д станция Хотьково в 7 км, автобус от Хотьково, остановка в 10 м. . Административная принадлежность: Московская область, Сергиево-Посадский городской округ. . Цена 3 700 000 рублей, документы готовы к продаже. . Контактное лицо: Тамара Александровна, 2 фото	3 700 000	29 365	https://www.cian.ru/sale/suburban/199167041	+79850907663
2	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, д. Редриковы Горы, ш. Ярославское (80 км до МКАД)	400 000,00	Продаётся земельный участок в районе Деревня Редриковы Горы, расположена в 24 км от города Сергиев Посад, в северо-восточном направлении. Экологически благоприятный район находится вдали от шумных автодорог и городской суеты. Лес с грибами и ягодами. Хорошая круглогодичная доступность. Возможность добираться общественным транспортом (ж/д + автобус). Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. . Разрешённое использование: Для дачного строительства., 2 фото	19 000 000	48	https://www.cian.ru/sale/suburban/208423866	+79852608604

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
3	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Редриковы Горы, ш. Ярославское (78 км до МКАД)	2 400,00	Продаётся 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 водоём, вокруг лес с грибами и ягодами. Хорошая круглогодичная доступность. Возможность добираться общественным транспортом (ж/д + автобус). Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения.. Разрешённое использование: Для дачного строительства., 7 фото	32 216 299	13 423	https://www.cian.ru/sale/suburban/193713530	+79154217233
4	Московская область, Пушкинский район, Ашукино городское поселение, ш. Ярославское (44 км до МКАД)	1 000,00	Продается земельный участок в Пушкинском районе, недалеко от Софрино, в нескольких км от Ярославского шоссе в сторону, в 15 км от Сергиев-Посада.. Площадь 10 Гектар под сельскохозяйственное производство.. Стоимость за 1 Гектар - 160 тр.. Получите кадастровый номер, пишите сообщения.. Участок забронирован.. Пишите или звоните прямо сейчас.. Остался 1 земельный участок по стоимости 160 тр за 1 Гектар на таком расстоянии., 3 фото	1 600 000	1 600	https://www.cian.ru/sale/suburban/209257490	+79105102606
5	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Шеметовское с/пос, д. Лихачево, ш. Ярославское (80 км до МКАД), ш. Сергиев Посад - Череповец (103 км до МКАД)	4 000,00	Продаются участки: Дачное Некомерческое Хозяйство. Все 40 гектар Уже разделены Документально по 10 соток. Каждый участок имеет Своё Свидетельство и Кадастровый Паспорт! Можно приобрести часть участка. Собственность более 10 лет. Разумный Торг Возможен!, 2 фото	10 500 000	2 625	https://www.cian.ru/sale/suburban/204710438	+79689689323, +79687962083

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
6	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское с/пос, Радонежье ДНП, ш. Ярославское (64 км до МКАД)	241,00	РЕАЛЬНОМУ ПОКУПАТЕЛЮ ТОРГ. Устав от городской суеты, время строить себе дом на века! Самое шикарное предложение, вашему вниманию предлагается участок 241 сотка в одном из живописнейших районов Подмосковья с богатым историческим прошлым, рядом с деревней Путятино. Поселок окружает тихий лесной массив. Территория поселка полностью охраняемая 24 часа в сутки и круглый год, въезд через автоматические ворота с индивидуальным ключом. На территории поселка собственный пруд для отдыха и купания, детская площадка и гостевая парковка. Асфальтированная подъездная дорога к поселку, внутренние поселковые дороги (гравийные), возможность подключения проводного интернета. Рядом с поселком есть родник который находится за деревней. В 4-х километрах от поселка расположено озеро Торбеево и База отдыха Торбеево озеро популярное место отдыха жителей Москвы и Подмосковья. Вблизи находится охотничье хозяйство и в 10 км. каскадный родник "Водопад Гремячий ключ". До города СергиевПосад 17 км. на автобусе от д. ..., 12 фото	3 399 999	14 108	https://www.cian.ru/sale/suburban/189855899	+79160764862
7	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Дивово, ш. Ярославское (80 км до МКАД)	745,85	Продается дачный массив от собственника, примыкает к деревне Дивово, 7,5 га. Имеется проект планировки и получены кадастровые паспорта на маленькие участки., 2 фото	5 000 000	6 704	https://www.cian.ru/sale/suburban/162957262	+79262691455
8	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Еремино, Излучина СНТ, ш. Ярославское (55 км до МКАД)	400,00	Продается участок площадью 4 Га, электричество и газ по границе участка, соседей нет. Круглогодичный подъезд, развитая инфраструктура. Участок примыкает к лесу, на возвышенности, рядом горнолыжный курорт, аэро клуб и другие интересные места.. Подробности по телефону., 4 фото	18 000 000	45 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/169680393	+79265559286

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	48
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 000

Источник: расчет Оценщика

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

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
1	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение, Замоскворечье дп, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	6,55	Участок 6 соток находится в дачном поселке Замоскворечье, расположенном в 10 км от города Бронницы. Участок в тупике, соседи только с одной стороны. Электричество 15 кВт. . В 10 минутах ходьбы Москва река, песчаный карьер. Село Рыболово в 1,5 км от поселка. Собственник., 5 фото	148 000	22 595	https://www.cian.ru/sale/suburban/204939713	+79680225617
2	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	7,20	Продаю участок в уютном дачном поселке Замоскворечье, расположенном в 2 х км от села Рыболово. В поселке построены хорошие дороги, электричество 15 кВт. Рядом лес, карьер, Москва река. Своим ходом из Москвы удобно добираться от м. Котельники на автобусе ~ 1 час в пути. Посмотреть участок можно в любой день, звоните., 3 фото	185 200	25 722	https://www.cian.ru/sale/suburban/193228198	+79680225617
3	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение, Замоскворечье дп, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	7,40	Продаю участок в дачном поселке Замоскворечье. Поселок расположен в 50 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, на берегу Москвы реки. Рядом лес, озеро, карьер. Магазины в соседнем селе Рыболово. Электричество 15 кВт. Посмотреть участок можно в любой день, звоните., 5 фото	158 000	21 351	https://www.cian.ru/sale/suburban/191410195	+79680225617
4	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	6,00	Продаю участок в дачном поселке Замоскворечье. Поселок расположен в Раменском районе Московской области в 50 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Рядом живописный берег Москвы реки, озеро, карьер. Все магазины находятся в соседнем селе Рыболово. Посмотреть участок можно в любой день, звоните., 6 фото	166 000	27 667	https://www.cian.ru/sale/suburban/191036347	+79680225617
5	Московская область, Раменский городской округ, Рыболово парк кп, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	8,60	Продаю участок под дачное строительство в поселке Рыболово Раменского района Московской области. Поселок расположен в 50 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Электричество 15 кВт, к поселку хороший круглогодичный подъезд. В пешей доступности Москва река и большое рыбное озеро. Вся инфраструктура в соседнем селе Рыболово - магазины, ресторан, гостиница и т.д. Собственность, все документы есть. Просмотр возможен в любой день по предварительному звонку., 5 фото	227 000	26 395	https://www.cian.ru/sale/suburban/171460332	+79680225617

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
6	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение, Рыболово кп, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	8,60	Продаю участок в дачном поселке Рыболово (Новорязанское шоссе 50 км от МКАД). Поселок расположен на берегу красивого рыбного озера, в 10 минутах пешком от Москвы реки. Электричество 15 кВт, соседи только с одной стороны. Город Бронницы с широким набором инфраструктуры находится всего в 10 км от поселка, от соседнего села Рыболово 20 минут на автобусе. Звоните, отвечу на все вопросы и договоримся о просмотре., 7 фото	227 400	26 442	https://www.cian.ru/sale/suburban/206904439	+79680225617
7	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	7,50	Продаю участок 7,5 соток в живописном дачном месте. Участок ровный, прямоугольной формы, очень сухой. Посмотреть можно в любое удобное время, как договоримся.. Участок расположен в дачном поселке Замоскворечье, электричество 15 кВт.. Рядом высокий берег Москвы реки (800 метров примерно) и большое рыбное озеро.. Прямой договор купли продажи участка. Без торга!, 5 фото	142 000	18 933	https://www.cian.ru/sale/suburban/203737971	+79259704252
8	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, Рыболово кп, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	7,00	Продаю участок в Раменском районе, в 2 км от села Рыболово. Участок ровный, сухой, прямоугольной формы. Электричество 15 кВт, подъезд к участку круглый год. Рядом с поселком есть конюшня, где можно покататься на лошадях. В шаговой доступности есть большое рыбное озеро, в 1 км Москва река и карьер для купания. Место для дачи отличное, тишина и природа.... Документы готовы к сделке., 4 фото	148 000	21 143	https://www.cian.ru/sale/suburban/203638688	+79259704252
9	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение, Рыболово кп, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	6,30	Продаю участок в небольшом, уютном дачном поселке Замоскворечье Воскресенского района. Расстояние до Москвы 50 км по Новорязанскому шоссе. Поселок заселен наполовину. Отличное предложение соотношение цена-качество. Обустроены подъездные пути, электричество 15 кВт, эко-ферма в двух шагах, два водоема на территории и молодой лес, также на въезде в поселок строится магазин., 4 фото	144 970	23 011	https://www.cian.ru/sale/suburban/208868999	+74957488898
10	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос, с. Степановское, 129, ш. Новорязанское (60 км до МКАД)	8,00	Обжитое ДНП, пультовые ворота на въезде, отличный асфальтированный подъезд, участок огорожен с 4-х сторон!!! ровный сухой, соседи живут круглогодично. Электричество на участке! . Собственник! без комиссий!. Звоните!, 4 фото	230 000	28 750	https://www.cian.ru/sale/suburban/201905245	+79163116685

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
11	Московская область, Ступино городской округ, Рыбацкий кп, ш. Новорязанское (52 км до МКАД)	6,00	Рыбацкий. Площадь 6 сот. Цена от 32 000 руб. за сотку. Статус земли. Дачное некоммерческое партнерство. Площадь 6 сот.. Цена 192000 руб.. Продаю участок, 6 соток, в поселке Рыбацкий. Поселок "Рыбацкий" находится в 69 километрах от МКАД по Новорязанскому шоссе. Он расположен в красивом стародачном месте Ступинского района. По границе поселка протекает изумительная по красоте река Болошивка, а всего в 100 метрах от территории - святой источник, с чистой питьевой водой, недалеко от поселка есть большой лесной массив. Добраться до поселка можно как по Новорязанскому, так и по Каширскому шоссе. В шаговой доступности, всего в 500 метрах, автобусная остановка, откуда вы можете добраться до метро Котельники. Комплексное обустройство поселка: Электричество 15 кВт (подведено), гравийные дороги (сделаны) - оплачиваются отдельно. Возможна беспроцентная РАССРОЧКА. Лучшее предложение от собственника. ОФИС ПРОДАЖ 9:00 - 21:00 (ежедневно, 7 фото	192 000	32 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/202927490	+79259079611
12	Московская область, Раменский городской округ, с. Рыболово, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	6,00	Продам земельный участок 6 соток в дачном поселке Замоскворечье. Поселок находится в 50 км от Москвы по Новорязанскому шоссе. В 2 км находится село Рыболово, где есть детский сад и школа, магазины различного профиля и другие учреждения и предприятия, в том числе гостиница и ресторан. В 10 км находится город Бронницы со всей необходимой для жизни инфраструктурой и красивейшими древними храмами. Вам не нужно выбирать купить участок у водоема или у леса. У вас два в одном. В непосредственной близости расположена конюшня и клуб воздухоплателей. А вокруг природа и тишина., 5 фото	159 940	26 657	https://www.cian.ru/sale/suburban/196069988	+74957488898
13	Московская область, Раменский городской округ, с. Рыболово, ш. Новорязанское (53 км до МКАД)	9,00	Участок на берегу Москва реки, в 50 км. от МКАД. Прекрасное место для постройки дома, дачи, вдали от дороги, рядом озеро с рыбой и местом для купания, Москва река 200 метров. Поселок с охраной, с управляющей компанией, дороги, магазин строится, летом открытие. Рядом, в 2 км. село Рыболово, со школой, дет.садом, магазином. Бронницы город в 10 км, с торговыми центрами, ресторанами, магазинами, точками обслуживания. Участок расположен в зоне молодого леса с грибами, ягодами, тишина и покой. Рядом ферма, где можно приобрести необходимые продукты: мясо, яйцо, молоко. Есть конеферма, где можно покататься на лошадях. Отличное место рядом с Москвой, река, озеро, инфраструктура. Приезжайте, все покажем, расскажем. Живем здесь., 7 фото	160 000	17 778	https://www.cian.ru/sale/suburban/203457656	+79684888897

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
14	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	6,00	Продам участок под дачу в Воскресенском районе. До Москвы 50 км по Новорязанскому шоссе. В поселке обустроены внутри поселковые подъездные пути. Удачное расположение поселка - здесь протекает Москвы-река, а также расположено озеро. Можно, рыбачить, плавать или просто отдыхать на берегу. Место живописное. Выгодное предложение., 4 фото	159 940	26 657	https://www.cian.ru/sale/suburban/205431478	+74957488898
15	Московская область, Раменский городской округ, с. Рыболово, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	7,25	Участок 7 в дачном поселке Замоскворечье. Участок находится в 50 км от МКАД по Новорязанскому шоссе в Раменском районе. Электричество по государственной программе 15кВт.. Рядом с участком Москва река, знаменитое у рыбаков место под названием "Лещевая яма" и большое рыбное озеро Жогино.. Для любителей конных прогулок. рядом есть конюшня, где всегда можно покататься на лошадях.. В молодом лиственном лесу много грибов.. Очень удачное место для дачи. . Собственник., 5 фото	178 678	24 645	https://www.cian.ru/sale/suburban/194189987	+74957488898
16	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение, Замоскворечье дп, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	7,25	Продаю участок в уютном дачном поселке Замоскворечье, расположенного на берегу Москва-реки. На территории река, озеро, лес и эко-ферма. Шикарный отдых, живописные виды, адекватная цена., 6 фото	178 678	24 645	https://www.cian.ru/sale/suburban/208872178	+74957488898
17	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение, Замоскворечье дп, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	6,10	Продам земельный участок 6.1 сотки в дачном поселке Замоскворечье. Поселок находится в 50 км от Москвы по Новорязанскому шоссе. В 2 км находится село Рыболово, где есть детский сад и школа, магазины различного профиля и другие учреждения и предприятия, в том числе гостиница и ресторан. В 10 км находится город Бронницы со всей необходимой для жизни инфраструктурой и красивейшими древними храмами. Вам не нужно выбирать купить участок у водоема или у леса. У вас два в одном. В непосредственной близости расположена конюшня и клуб воздухоплателей. А вокруг природа и тишина., 4 фото	161 439	26 465	https://www.cian.ru/sale/suburban/209307827	+74957488898
18	Московская область, Воскресенск городской округ, Белоозерский городское поселение, Рыболово кп, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	8,60	Продам участок в дачном поселке Рыболово. Шикарный участок на берегу Жогина озера. Участок ровной формы, находится на возвышенности, с которой открывается красивый вид на озеро. И это не единственный водоем на территории, поселок огибает Москва-река. Место тихое и уютное. Магазины в пешей доступности, электричество 15 кВт и подъездные пути., 8 фото	227 400	26 442	https://www.cian.ru/sale/suburban/209312355	+74957488898

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
19	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос, д. Аргуново, ш. Новорязанское (65 км до МКАД)	9,00	Продаю участок 9 соток(900 кв.м) на участок свой документооборот, свидетельство о собственности и кадастровый паспорт. Расположен по Новорязанскому шоссе , д. Аргуново, вплотную примыкает к деревне. Вокруг русское поле, простор, с тыльной стороны лес. Место очень красивое и спокойное, у соседей козы и птица, всегда можно договориться о экологически чистых продуктах. Подъезд круглогодичный(асфальт), нет никаких поборов, столбы электрические по границе, подключение по федеральной программе 550 рублей с участка. Участок под ПМЖ(постоянное место жительства).Жду от Вас писем или звоните, отвечу на Ваши вопросы, могу дать рассрочку на полгода!!!, 7 фото	135 000	15 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/165567710	+79258805228
20	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, д. Владимировка, ш. Новорязанское (55 км до МКАД), ш. Каширское (65 км до МКАД)	6,00	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 наскучит сидеть на даче, то в городе можно интересно провести время.Участок могу оформить в рассрочку, рассрочка от компании не через банк.Все участки под прописку, если в будущем будет необходимо можно прописаться, цена 25 000р за сотку, общая стоимость за 6 соток 150 000р., 8 фото	150 000	25 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/180578402	+79265627585
21	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос, ш. Новорязанское (67 км до МКАД)	8,00	Продажа участка 8 соток в ДНП Никитские пруды, Раменский район, сельское поселение Ульяновское, село Никитское. Участок ровный со сторонами 26х32м. Участок отлично расположен: асфальтированный подъезд, рядом река и пруды, подходят для рыбалки, лес в шаговой доступности. . Расположение участка подходит для круглогодичного проживания: в 1 км село Никитское, здесь магазины, аптека, поликлиника, есть школа и детский сад. . Электричество подключено 15 кВт, Газ по границе, перспектива подключения есть. Скважина и септик индивидуально. Круглогодичный подъезд. Регулярно ходят автобусы 358,324 -до Москвы и 24,57 - Бронницы.. Участки размежеваны и готовы к продаже. Рассрочка на 2 года или торг только в июне., 5 фото	176 000	22 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/204051114	+79252402570

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
22	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, Владимирские Усадьбы ДНП, улица Васильковская, ш. Новорязанское (55 км до МКАД)	6,00	Добрый день, продаем по акции 6 соток земли с обустройством, в поселке Владимирские усадьбы, по Новорязанскому шоссе 50 км. Можно доехать как по Новорязанскому шоссе так и по Каширскому. До поселка ведет асфальтовый подъезд, внутрипоселка дороги из песка и сверху щебень. Электричество подведено к каждому участку. Участок размежеван, получены документы о собственности, на участке можно построить дом и прописаться в нем. Рядом лес, огромное озеро, продуктовый магазин, деревня Владимировка. Поселок охраняется, вывозится мусор, убираются дороги в зимний период. Ежемесячный платеж за инфраструктуру 940 рублей с участка. Хорошее место, чтобы построить дом и наслаждаться жизнью на природе. У наших партнеров можно заказать постройку дома. На сайте больше информации, смотрите наш сайт, ждем Вас., 10 фото	240 000	40 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/197011733	+74955404052
23	Московская область, Раменский городской округ, Ульянинское с/пос, Костин лес кп, ш. Новорязанское (65 км до МКАД)	10,00	Участок от собственника . Электричество линия МОЭСК 15 квт . 65 км от МКАД . Лес озеро в шаговой доступности . Показ в любое время, 1 фото	200 000	20 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/204669664	+79153407123
24	Московская область, Ступино городской округ, Рыбацкий кп, ш. Новорязанское (69 км до МКАД)	7,00	Рыбацкий. Площадь 7 сот. Цена от 32 000 руб. за сотку. Статус земли. Дачное некоммерческое партнерство. Площадь 7 сот.. Цена 224000 руб.. Продаю участок, 7 соток, в поселке Рыбацкий. Поселок "Рыбацкий" находится в 69 километрах от МКАД по Новорязанскому шоссе. Он расположен в красивом стародачном месте Ступинского района. По границе поселка протекает изумительная по красоте река Болошивка, а всего в 100 метрах от территории - святой источник, с чистой питьевой водой, недалеко от поселка есть большой лесной массив. Добраться до поселка можно как по Новорязанскому, так и по Каширскому шоссе. В шаговой доступности, всего в 500 метрах, автобусная остановка, откуда вы можете добраться до метро Котельники. Комплексное обустройство поселка: Электричество 15 кВт (подведено), гравийные дороги (сделаны) - оплачиваются отдельно. Возможна беспроцентная РАССРОЧКА. Лучшее предложение от собственника. ОФИС ПРОДАЖ 9:00 - 21:00 (ежедневно, 7 фото	224 000	32 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/202927510	+79259079611

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
25	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, Владимирские Усадьбы ДНП, ш. Новорязанское (55 км до МКАД)	6,00	Продаю участок в ДНП Владимирские усадьбы, участок под номером 41, по площади 6 соток. Размеры участка 20 метров на 30 метров. Электричество входит в цену, так же дороги, забор, административное здание, детская площадка и площадка под ТБО. Хороший участок под дачу, при необходимости, можно прописаться. Рядом продовольственный магазин, лес, огромное озеро., 5 фото	250 000	41 667	https://www.cian.ru/sale/suburban/208255462	+79265627585
26	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, Владимировка ДНП, ш. Новорязанское (55 км до МКАД)	6,00	Продаю участок 6 соток с электричеством 15 кВт, с хорошим круглогодичным подъездом, по Новорязанскому или Каширскому шоссе, 55 км от МКАД, от г.Бронницы 9 км, рядом с д.Владимировка. Хорошая скоростная трасса, доезжаю из Москвы за 40 минут. Участок ровный без насаждений, документы оформлены в собственность. Продаю за 250 000 рублей. На ген.плане он 171. Сейчас самое выгодное это вкладывать в землю, цена будет только расти, земли рядом с Москвой все меньше и меньше. Вся земля принадлежит компании, покупаете у собственника, а не у посредника. Соответственно и цены не раздуты. Рядом с поселком магазин, огромное озеро, лес, деревня Владимировка. Пишите или звоните, ответим на все Ваши вопросы, участки ждут хозяев. В поселке предусмотрена рассрочка на 6 месяцев без процентная, цена и так не велика но для удобства есть еще и рассрочка. Земля под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем(так написано прямо в свидетельстве о собственности)- про ..., 5 фото	250 000	41 667	https://www.cian.ru/sale/suburban/150181414	+79258805228
27	Московская область, Воскресенский район, Фединское с/пос, Михеевская Долина кп, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	10,00	Продаю участок по дачу 10 соток в 50 км Новорязанскому шоссе, в 2 км от Москва реки. Поселок окружен лесом, красота и чистый воздух вокруг.. Ближайший город Воскресенск (33 км), поселок рядом с поселком деревня Михеево (2 км). Электричество есть (по границе 15 кВт).. Добраться до поселка можно за час на личном авто, либо своим ходом электричкой от Казанского вокзала, затем автобусом. Собственность, подробности по телефону., 5 фото	140 000	14 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/202830231	+79096868541
28	Московская область, Раменский городской округ, Ульянинское с/пос, д. Аргуново, ш. Новорязанское (53 км до МКАД)	8,68	ПРОДАЮ СРОЧНО! Участок 8,68 сот. в границах населенного пункта дер. Аргуново. Воскресенский район. Все документы для подписания договора и оформления перехода права собственности на руках. Разрешенное использование по документам: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем., 3 фото	120 000	13 825	https://www.cian.ru/sale/suburban/165842563	+79688202431

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
29	Московская область, Воскресенский район, д. Грецкая, ш. Новорязанское (70 км до МКАД)	6,72	Продам срочно земельный участок 6,72 сотки за 127 680 р. - 19 тыс. руб. сотка в дачном посёлке по причине переезда в другой регион. Продаю по той же цене, что и покупал сам. Рядом деревня Грецкая. От города Воскресенска до посёлка - 7 км. Удобная транспортная доступность. От м. Котельники до поселка ходит прямой автобус. Электричество 15кВт по программе МОЭСК. Участок оформляется в собственность по договору купли-продажи. Участок размежеван и стоит на кадастром учете. Документы на право собственности получены. Разрешенное использование земли: для дачного строительства. Участок расположен на окраине посёлка, около леса. Возле посёлка есть два водоёма. Коттеджный поселок эконом-класса на Новорязанском шоссе. От столицы до жилого комплекса час езды (75 км от МКАДа). Это место отлично подходит для загородного отдыха, сезонного отдыха и дачного строительства. Дачный поселок размежеван на 276 участков. Каждый из них имеет площадь от 7 до 13 соток. Земельные наделы продаются без строительного ..., 6 фото	127 680	19 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/200532483	+79613003269
30	Московская область, Воскресенский район, д. Грецкая, ш. Новорязанское (70 км до МКАД)	6,72	Продам земельный участок 6,72 сотки в дачном посёлке "Солнечная долина - 1". От города Воскресенска - 7 км. На окраине посёлка, около леса. По причине переезда в другой регион. Свет имеется - заключён договор с МОЭСК. Земли сельскохозяйственного назначения. Можно прописаться постоянно. За 134 400 р. - 20 тыс. руб. сотка., 1 фото	134 400	20 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/176248746	+79684398479
31	Московская область, Воскресенский район, д. Аргуново, ш. Новорязанское (57 км до МКАД)	6,20	Продам хороший участок в одном часе езды от Москвы. Участок в новом строящемся поселке! С хорошим видом на лес и озеро. Со всей прилегающей инфраструктурой (магазин, аптека, строительный рынок). Участок правильной прямоугольной формы 20x30 метров. Звоните все расскажу и покажу. Цена до 17.12.2016, 2 фото	138 000	22 258	https://www.cian.ru/sale/suburban/152015230	+79299005701
32	Московская область, Раменский городской округ, Зеленая миля СНТ, ш. Новорязанское (55 км до МКАД), ш. Каширское (45 км до МКАД)	6,00	Продаю участок 6 соток правильной формы, без строений, в собственности. Электричество по границе 15 кВт. Подъезд заасфальтирован. Свежий воздух, в шаговой доступности озеро и лес. По Новорязанскому шоссе примерно 55 км, по Каширскому примерно 45 км сельское поселение Никоновское. Земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для дачного строительства., 2 фото	150 000	25 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/186282766	+79855313753

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
33	Московская область, Ступино городской округ, с. Сапроново, ш. Новорязанское (70 км до МКАД), ш. Каширское (80 км до МКАД)	6,00	Участок на границе деревни, правильной формы, соседи строятся, Кадастр 50:33:0020523:115., 4 фото	150 000	25 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/205613892	+79104098795
34	Московская область, Воскресенский район, Аргуново-2 кп, ш. Новорязанское (57 км до МКАД)	6,09	Продам участок 6.09 соток, в прекрасном месте, рядом с рекой и окружении прекрасной природы. Круглогодичный подъезд, есть электричество. Удобно добираться. Можно строить капитальное строение, регистрироваться и получать прописку., 1 фото	162 291	26 649	https://www.cian.ru/sale/suburban/164865704	+79060322866
35	Московская область, Воскресенский район, с. Петровское, ш. Новорязанское (60 км до МКАД)	10,00	Участок ровный, прямоугольный. Отличное место для отдыха	170 000	17 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/166073486	+79654185889, +79261496141
36	Московская область, Воскресенский район, д. Аргуново, ш. Новорязанское (62 км до МКАД)	7,14	Продам участок д.Аргуново. 7,27 соток, ровный, сухой правильной формы, в прекрасном месте, за под дачное строительство, за участок - 71 970 руб. по цене 9900руб. за сотку, так же имеется нарезка земельных участков в данном поселке от 7 до 12 соток Участки располагаются в дачном поселке Аргуново 4, Осуществи свою мечту, твоя семья должна дышать свежим воздухом!. О посёлке. Низкая стоимость участков. Река Отра в шаговой доступности. Близость к Москве всего 52 км.. Лесной массив в шаговой доступности. комплексное обустройство (электричество, внутриквартальные дороги). недалеко от посёлка находится вся необходимая инфраструктура. удобный круглогодичный подъезд. Как проехать. На личном автотранспорте: По Новорязанскому ш. доезжаем до деревни Старниково (52 км), поворачиваем налево и едем до деревни Колоколово 2,3 км, далее прямо 750 м до поворота направо в КП "Тихие Берега", и еще 2 км до поселка "Аргуново 3"; На личном автотранспорте: Из Москвы от м. Выхино на электричке до остановки 88 ..., 4 фото	155 346	21 757	https://www.cian.ru/sale/suburban/187831676	+79154710079, +79651778700

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
37	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, Владимирские Усадьбы ДНП, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	8,80	Участок 10 соток. 55 км от МКАД по Ново-Рязанскому ш. в ДНП Владимировка рядом с одноименной деревней. Земля предназначена для дачного строительства с правом регистрации. В поселке сделаны дороги с твердым покрытием(ПГС), электричество 15 Квт, КПП и охрана. Удобная транспортная доступность от м. Выхино, Котельники авт.324,358 до г. Бронницы, далее авт.41 до ост. Владимировка затем 1,2 км пешком до входа в поселок. Школа и д/сад и магазины находятся в 3,5 км в д. Морозово. Большое озеро(64 Га) и храм в 2,5 км от поселка в д. Татаринцево., 17 фото	236 250	26 847	https://www.cian.ru/sale/suburban/194097985	+79037235466, +79857790057
38	Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос, Клеверная Дымка дп, ш. Новорязанское (54 км до МКАД)	6,00	Посёлок "Клеверная дымка" активно расстраивается, заселяется. Участок ровный. Электричество (столб 15 метров от участка). . Асфальтированный подъезд к посёлку. К участку ровная дорога. Неподалёку протекает р.Отра. Земли сельскохозяйственных назначений, с правом возведения жилого дома, и с правом регистрации. 2 соседа. Рядом остановка,магазин пятёрочка 5 минут на машине, город Бронницы 10 минут. 53 км от МКАД, по Новорязанскому шоссе. Звоните! Предложение очень хорошее! Поселок прекрасный , соседи дружелюбные, и расположение идеально для постоянного проживания. Садик, школы на доступном расстоянии. Мы не предлагаем таунхаус со всеми коммуникациями и напротив вся инфраструктура! Мы предлагаем кусочек земли для вашей фантазии. Воздух чистый. Шум дорог не слышен. По проекту к участку ведет основная дорога!, 3 фото	200 000	33 333	https://www.cian.ru/sale/suburban/198609451	+79629510004
39	Московская область, Воскресенский район, с. Петровское, ш. Новорязанское (70 км до МКАД)	9,25	Первая линия от дороги. Рядом лес и озеро . Хорошая транспортная доступность, наличие электричества . 700 метров до автобусной остановки. асфальт до въезда в поселок. быстро развивающийся поселок. церковь в деревне, 3 фото	220 000	23 784	https://www.cian.ru/sale/suburban/194218959	+79629388123
40	Московская область, Воскресенский район, д. Чаплыгино, ш. Новорязанское (73 км до МКАД)	8,48	Участок находится рядом с д. Чаплыгино в ДНП "Чаплыгино". Территория огорожена, свет по границе. Построек нет. Поселок жилой. Живут и зимой. Охрана есть, огорожен. Дороги есть как в поселке, так и подъездная, основная часть асфальт, далее немного грунтовка. Место очень красивое. Собственник только один был и есть. Вместе с этим участком прям рядом по границе есть еще два участка (другой собственник, друзья). Можно купить сразу три или два в любой комбинации. Два других участка 14.35 и 12.60 соток. Если купить сразу все три, то общая площадь 35.43 сотки	220 000	25 943	https://www.cian.ru/sale/suburban/189565671	+79057139556, +79031618282

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
41	Московская область, Воскресенск городской округ, Фединское с/пос, с. Петровское, ш. Новорязанское (75 км до МКАД)	8,00	Продаются два смежных участка (16 соток) в Воскресенском р-не Московской области ДНТ "Малинки". Очень удачное место, как с точки зрения транспортной развязки, так и близости к населенным пунктам. Участок находится в 75 км от Москвы по Рязанскому направлению в Московской области, Воскресенский район, близ Ильинской церкви ДНП "Малинки" находится от г. Воскресенск в 13 км. От ст. до с.Петровское на автобусе 16 минут. Можно купить как один большой участок 16 соток 450 т.р., либо по отдельности по 8 соток за 250 т.р. Въезд в ДНП "Малинки" через автоматические ворота, участок находится в живописном месте вблизи деревни Петровское. Круглогодичный асфальтированный подъезд, участок огорожен забором из проф листа, заведено электричество. Участки ровные, сухие, магазин в пешей доступности., 2 фото	250 000	31 250	https://www.cian.ru/sale/suburban/210244911	+79268334515
42	Московская область, Раменский городской округ, Ульянинское с/пос, д. Бубново, ш. Новорязанское (65 км до МКАД)	8,00	Наш поселок вплотную прижат к д. Бубново, огибая её подковой. Участок прямой правильной формы 25х32, электрифицирован (15 кВт), необработан, без строений. Красивое, тихое место, сразу за поселком начинается смешанный лес, пруды и озера (все в пешей доступности), до деревни асфальтированная дорога, по поселку - щебневая с обустройством кюветов. Поселок застроен, большой процент проживающих круглогодично. В деревне работает магазин. Добраться можно на авто: от г. Бронницы 20 км, от МКАД по Новорязанке 65 км. и на рейсовых автобусах до с. Никитское, далее 3 км. на такси., 10 фото	250 000	31 250	https://www.cian.ru/sale/suburban/195325987	+79253767585
43	Московская область, Раменский городской округ, Никоновское с/пос, д. Никулино, ш. Новорязанское (55 км до МКАД)	10,00	Продается участок 10 соток под дачное строительство, ровный, сухой, прямоугольной формы, есть свет. Рядом лес, водоем. Круглогодичный подъезд. Магазин и строительный центр рядом., 5 фото	250 000	25 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/190210117	+79255148123
44	Московская область, Раменский городской округ, Хомьяново СНТ, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	6,00	Продается земельный участок в СНТ Хомьяново, расположенный в Раменском районе (с/п Никоновское, дер. Заворово), 50 км от МКАД. Площадь 600 кв. м. Участок не обработан, построек нет. Право собственности зарегистрировано. Долгов нет. Предусмотрена возможность подключения к электросети. Организована охрана., 1 фото	250 000	41 667	https://www.cian.ru/sale/suburban/159651268	+79104423113

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
45	Московская область, Раменский городской округ, Никоновское с/пос, ш. Новорязанское (50 км до МКАД), ш. Каширское (61 км до МКАД)	10,00	Продается 10 соток в образующемся СНТ в 50 км от МКАД по Новорязанскому ш, или 60 км по Каширскому ш,, за д. Никулино. Все участки размежеваны. Эл-во: столбы разведены для подключения участков, подключение 550 руб., газ есть рядом, дороги отсыпаны, до автобусной остановки 10-15 минут пешком. Вся инфраструктура в Никулино (10-20 минут пешком). Тихое живописное место, поселок примыкает к лесу. Пока есть возможность увеличения до 15, 20 и 30 соток., 9 фото	250 000	25 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/157993934	+79255188678
46	Московская область, Воскресенский район, с. Петровское, ш. Новорязанское (75 км до МКАД)	10,00	Участок ДТСН Малинки на первой линии, никаких взносов и поборов, стройся и наслаждайся жизнью., 3 фото	250 000	25 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/191654130	+79265288678
47	Московская область, Воскресенский район, с. Петровское, ш. Новорязанское (70 км до МКАД)	7,00	Дачный участок 7 соток в организованном дачном поселке Радостный, примыкающим к жилой деревне Петровское. Назначение земли - дачное строительство с правом возведения жилого дома. Воскресенский район, с.Петровское, 70 км. от МКАД, 6 км от города Воскресенск. Рядом большой лесной массив грибы,ягоды, пруд, магазин. Участок ровный, прямоугольный. Поселок активно застраивается, электричество разведено по всем улицам. К участку подведено электричество (щиток на столбе)	250 000	35 714	https://www.cian.ru/sale/suburban/158909920	+79268642723
48	Московская область, Раменский городской округ, Ульяновское с/пос, д. Бубново, ш. Новорязанское (60 км до МКАД)	8,70	Продам участок 8.7сот, сельское поселение Ульяновское, деревня Бубново, Кадастровый номер 50:23:0050442:113, торг за срочность.	170 000	19 540	https://www.cian.ru/sale/suburban/187814960	+79265950114
49	Московская область, Воскресенский район, Константиново СНТ, ш. Новорязанское (70 км до МКАД)	8,00	Продается земельный участок ДНТ Константиново. Сочетание красивого места для отдыха с полной городской инфраструктурой в пешей доступности. Соседи частично построились, прописались и проживают круглогодично. Участок огорожен сеткой рабицей, подведено электричество 15 кВт., 2 фото	170 000	21 250	https://www.cian.ru/sale/suburban/190107115	+79853822225

№	Адрес	Площадь, сотка	Описание	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 сотки, руб.	Ссылка на объявление	Телефоны
50	Московская область, Раменский городской округ, Ульянинское с/пос, ш. Новорязанское (50 км до МКАД)	7,47	Участок 7,47 сот., земли сельскохозяйственного назначения под садоводство, 50 км от МКАД, Новорязанское шоссе, с/п Ульянино. Сухой ровный участок в ДНП. Расположен в центре поселка. Построек на участке нет. Круглогодичный подъезд - хорошая асфальтированная дорога ведет от шоссе к дачному поселку. В поселке уложена асфальтовая крошка. Коммуникации: электричество 10 кВт на участок. Поселок полностью электрифицирован. Внутри- поселковые дороги активно прокладываются. Поселок быстро развивается. По границе поселка проходит лесополоса и березовые рощи, 2 пруда. В 3-х км большое водохранилище. Территория поселка огорожена., 9 фото	240 000	32 129	https://www.cian.ru/sale/suburban/159766929	+79653798900

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	13 825
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	41 667

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 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.

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.

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

Таблица 9.5-1 Значения скидки на торг

Таблица 121

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

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.

Корректировка на удаленность определялась на основании данных о стоимости земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД согласно «Справочника оценщика».

Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области». ООО «РусБизнесПрайсИнформ» 2017г.

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.

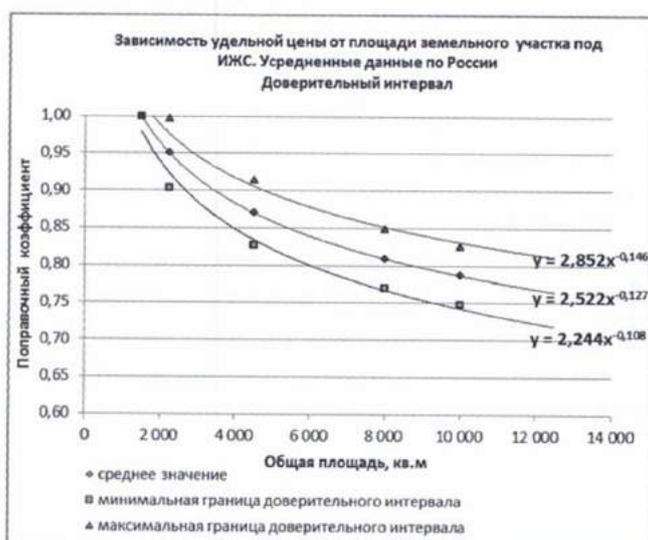


Рис. 21

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.
-------------------	--	------------------	--	--

9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки

Оцениваемый земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения для дачного строительства.

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	48
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 000

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.	13 825
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	41 667

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.

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 сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства.

Критерий юридической допустимости

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 78 Земельного кодекса РФ: Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки для дачного строительства.

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 для дачного строительства.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для дачного строительства.

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 котированным 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 котированные 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).

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

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>)

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.

В связи с тем, что рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный и затратный подходы, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

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/216068194/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/186282766/
Дата предложения		Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Контакт		79265627585	79852868893	79855313753
Место нахождения	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос, Владимировка ДНП	Московская область, Раменский район, Никоновское с/пос, Заворово село	Московская область, Раменский городской округ, Зеленая миля СНТ
Удаленность от МКАД, км	52	55	54	55
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

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Площадь участка, сот.	7,70	6,00	7,26	6,00
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Нет	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	150 000,00	200 000,00	150 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	25 000	27 548	25 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		25 000	27 548	25 000
Общая площадь	сот.	7,70	6,00	7,26	6,00
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.		25 000	27 548	25 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	27 548	25 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	27 548	25 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	27 548	25 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	27 548	25 000
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			25 000	27 548	25 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена	руб./сот.		22 675	24 986	22 675
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 район, Рыболовское с/пос, Владимировка ДНП	Московская область, Раменский район, Никоновское с/пос, Заворово село	Московская область, Раменский район, Зеленая миля СНТ
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Скорректированная цена	руб./сот.		22 675	24 986	22 675
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		22 675	24 986	22 675
Удаленность от МКАД	км	52	55	54	55
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		22 675	24 986	22 675
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.		22 675	24 986	22 675
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		22 675	24 986	22 675
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	7,70	6,00	7,26	6,00
Корректировка	%		-3,12%	-0,75%	-3,12%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 968	24 799	21 968
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 968	24 799	21 968
Качество подъездных путей		Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 870	23 559	20 870
Форма и рельеф участка		Правильная	Правильная	Правильная	Правильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 870	23 559	20 870
Наличие свободного подъезда к участку		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 870	23 559	20 870
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.		20 870	23 559	20 870
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		8,12	5,75	8,12
Весовой коэффициент			0,29841	0,40318	0,29841
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	21 954			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:
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.

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

Таблица 121

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

Корректировка на торг принята в размере 9,3% как среднее значение диапазона.

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 11.4-3 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%	-54%	< -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.

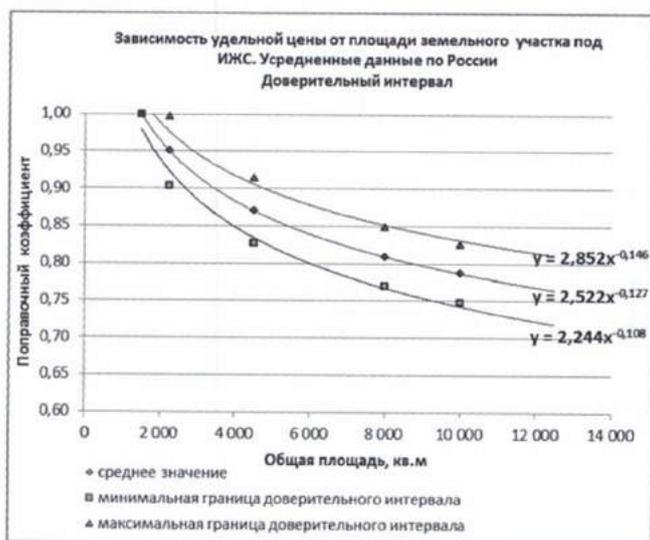


Рис. 21

Таблица 11.4-4 **Корректировка на площадь**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	770,00	600,00	800,00	600,00
Модельная корректировка	1,0843	1,1192	1,0925	1,1192
Корректировка		-3,12%	-0,75%	-3,12%

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 земельных участков, расположенных в Воскресенском районе

Таблица 11.4-5 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://realty.yandex.ru/offer/429633929459459404	https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/15201523	https://voskresensk.cian.ru/sale/suburban/17624874
		8/	0/	6/
Дата предложения		Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Контакт		+7 495 727 81 52	79299005701	79684398479
Место нахождения	Московская область, Воскресенский район	Московская область, Воскресенский район, Фаустово село	Московская область, Воскресенский район, Аргуново деревня	Московская область, Воскресенский район, Грецкая деревня
Удаленность от МКАД, км	68-74	68	67	70
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	7,80	6,20	6,72
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	нет	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	116 550,00	138 000,00	134 400,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	15 000	22 258	20 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-6 Расчет удельной стоимости за 1 сотку, для земельного участка с кадастровым номером 50:29:0060221:999

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		15 000	22 258	20 000
Общая площадь	сот.	9,04	7,80	6,20	6,72
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.		15 000	22 258	20 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 000	22 258	20 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 000	22 258	20 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 000	22 258	20 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 000	22 258	20 000
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			15 000	22 258	20 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 605	20 188	18 140
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	Московская область, Воскресенский район, Фаустово село	Московская область, Воскресенский район, Аргуново деревня	Московская область, Воскресенский район, Грецкая деревня
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 605	20 188	18 140
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 605	20 188	18 140
Удаленность от МКАД	км	68-74	68	67	70
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 605	20 188	18 140
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 605	20 188	18 140
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 605	20 188	18 140
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	9,04	7,80	6,20	6,72
Корректировка	%		-1,86%	-4,67%	-3,69%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 352	19 245	17 471
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 352	19 245	17 471
Качество подъездных путей		Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 684	18 283	16 597
Форма и рельеф участка		Правильная	Правильная	Правильная	Правильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 684	18 283	16 597
Наличие свободного подъезда к участку		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 684	18 283	16 597
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.		12 684	18 283	16 597
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		6,86	9,67	8,69
Весовой коэффициент			0,39250	0,28913	0,31837
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	15 549			
Источник: Расчеты Оценщика					

Таблица 11.4-7 Расчет удельной стоимости за 1 сотку, для земельного участка с кадастровым номером 50:29:0050402:2370

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		15 540	22 258	20 000
Общая площадь	сот.	7,44	7,50	6,20	6,72
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.		15 540	22 258	20 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 540	22 258	20 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 540	22 258	20 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 540	22 258	20 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 540	22 258	20 000
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			15 540	22 258	20 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 095	20 188	18 140
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	Московская область, Воскресенский район, Фаустово село	Московская область, Воскресенский район, Аргуново деревня	Московская область, Воскресенский район, Грецкая деревня
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 095	20 188	18 140
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 095	20 188	18 140
Удаленность от МКАД	км	68-74	68	67	70
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 095	20 188	18 140
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.		14 095	20 188	18 140
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 095	20 188	18 140
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	7,44	7,50	6,20	6,72
Корректировка	%		0,10%	-2,29%	-1,28%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 109	19 726	17 908
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 109	19 726	17 908
Качество подъездных путей		Нет	Есть	Есть	Есть

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 404	18 740	17 013
Форма и рельеф участка		Правильная	Правильная	Правильная	Правильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 404	18 740	17 013
Наличие свободного подъезда к участку		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 404	18 740	17 013
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.		13 404	18 740	17 013
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		5,10	7,29	6,28
Весовой коэффициент			0,38854	0,28590	0,32556
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	16 105			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

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.

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

Таблица 121

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

Корректировка на торг принята в размере 9,3% как среднее значение диапазона.

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 11.4-8 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%	-54%	< -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.

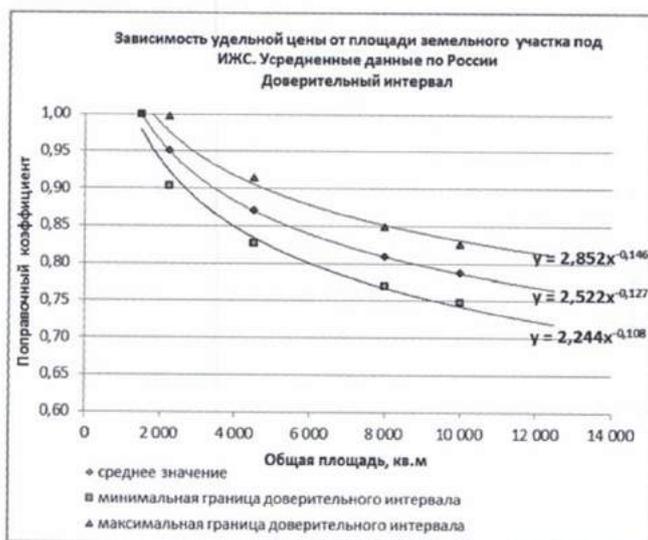


Рис. 21

Таблица 11.4-9 Корректировка на площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	904,00	750,00	620,00	672,00
Модельная корректировка	1,0625	1,0880	1,1146	1,1032
Корректировка		-1,86%	-4,67%	-3,69%
Площадь, кв.м.	744,00	750,00	620,00	672,00
Модельная корректировка	1,0891	1,0880	1,1146	1,1032
Корректировка		0,10%	-2,29%	-1,28%

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 11.4-10 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://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/193713530/	https://www.cian.ru/sale/suburban/199167041/	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/162957262/
Дата предложения		Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки	Актуальна на дату оценки
Контакт		79154217233	79580907663	+7 926 268 14 55
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 район, Редриковы Горы деревня	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Уголки деревня	Московская область, Сергиево-Посадский район, Дивово деревня
Удаленность от МКАД, км	75	78	50	80
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	126,00	745,85
Инженерные коммуникации	По границе	По границе	По границе	По границе
Наличие подъездных путей	Нет	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.	-	31 921 500,00	3 700 000,00	5 000 000,00
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	-	13 301	29 365	6 704

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.4-11 Расчет удельной стоимости за 1 сотку, для земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130207:247

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		13 301	29 365	6 704

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Общая площадь	сот.	267,93	2 400,00	126,00	745,85
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.		13 301	29 365	6 704
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 301	29 365	6 704
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 301	29 365	6 704
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 301	29 365	6 704
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 301	29 365	6 704
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			13 301	29 365	6 704
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,30%	-9,30%	-9,30%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 064	26 634	6 081
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 район, Редриковы Горы деревня	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Уголки деревня	Московская область, Сергиево-Посадский район, Дивово деревня
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 064	26 634	6 081
Направление/шоссе		Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 064	26 634	6 081
Удаленность от МКАД	км	75	78	50	80
Корректировка	%		0,00%	-48,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 064	13 850	6 081
Использование или зонирование					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 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.		12 064	13 850	6 081
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство	Дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 064	13 850	6 081
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	267,93	2400,00	126,00	745,85
Корректировка	%		32,13%	-9,13%	13,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 940	12 585	6 926
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 940	12 585	6 926
Качество подъездных путей		Нет	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 143	11 956	6 580
Форма и рельеф участка		Неправильная	Неправильная	Неправильная	Неправильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 143	11 956	6 580
Наличие свободного подъезда к участку		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 143	11 956	6 580
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.		15 143	11 956	6 580
Выводы					
Общая валовая коррекция	%		37,13	62,13	18,90
Весовой коэффициент			0,28409	0,17158	0,54433
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	9 935			

Источник: Расчеты Оценщика

Комментарии к таблицам:

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.

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

Таблица 121

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

Корректировка на торг принята в размере 9,3% как среднее значение диапазона.

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 11.4-12 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%

Таблица 11.4-13 Расчет корректировки на удаление от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	75	78	50	80
Модельная корректировка	61-80	61-80	41-60	81-100
Корректировка		0,00%	-48,00%	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.

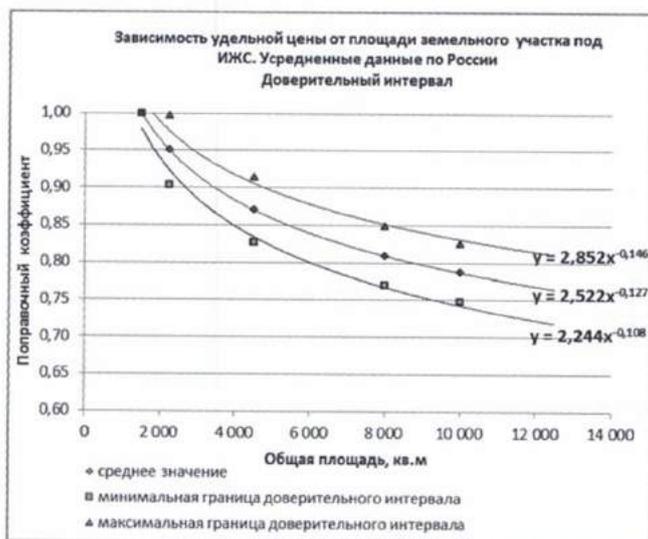


Рис. 21

Таблица 11.4-14 **Корректировка на площадь**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м.	26 793,00	240 000,00	12 600,00	74 585,00
Модельная корректировка	0,6909	0,5229	0,7603	0,6066
Корректировка		32,13%	-9,13%	13,90%

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 земельных участков составляет:

Таблица 11.4-15 Итоговый расчет стоимости земельного участка

№ 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	15 549	140 600
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	16 105	119 800
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	9 935	2 661 900
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	21 954	169 000
Итого					3 091 300

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 использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельного участка был использован только доходный подход. Согласование не требуется

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

3 091 300 (Три миллиона девяноста одна тысяча триста) рублей, не облагается НДС⁸

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Справедливая стоимость, руб.
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	140 600
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	119 800
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	2 661 900
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	169 000

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:

3 091 300 (Три миллиона девяноста одна тысяча триста) рублей, не облагается НДС⁹

В том числе:

№ п/п	Кадастровый номер	Адрес расположения	Площадь, сотка	Справедливая стоимость, руб.
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	140 600
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	119 800
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	2 661 900
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	169 000

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.

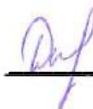
⁹ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

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;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- 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 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник расчетных корректировок. СРК № 17» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2017 г.
2. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.

3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

- <http://maps.yandex.ru/>
- <http://www.icss.ac.ru/>
- <http://www.b2bis.ru/>
- <http://web.archive.org/web/>
- <http://ru.wikipedia.org/>
- <http://www.avito.ru>
- <http://cian.ru/>
- [http://realty.dmir.ru,](http://realty.dmir.ru)
- www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/17 /03218/776/000017 - 004618 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва
Настоящий Договор (Страховой Полис) составлен в соответствии с условиями Лица Страхователя и Страхователя заключенного Договора страхования № 433-121121/17 /03218/776/000017 - 004618 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Поставщик страхования), Датный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. Давыдов Александр Владимирович
Информационные данные: Сп. 4513 36/279089 кадастровый номер УОМ/МС. Россия по г.р. Москве по району Преображенское (полная информация - 7704057) 15.08.2013

2. СОСТРАХОВЩИКИ:
2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик 1), в лице (от имени страхового возмещения и суммы страховой премии) 60% - Давыдов Александр Владимирович, паспорт № 4513 36/279089, дата рождения 15.08.2013 г., адрес: рпг-инб@ingosstrakh.ru, тел: +7(495) 956-77-77; Ингосстрах ЦБ РФ СПАО № 0938 от 23.09.2015 г.

2.2. ОАО «Альфа-страхование» (далее – Страховщик 2), в лице (от имени страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, в лице (от имени страхового возмещения и суммы страховой премии) 40% - ООО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 3), в лице (от имени страхового возмещения и суммы страховой премии) 40% - Давыдов Александр Владимирович, паспорт № 4513 36/279089, дата рождения 15.08.2013 г., адрес: рпг-инб@ingosstrakh.ru, тел: +7(495) 956-77-77; Ингосстрах ЦБ РФ СПАО № 0938 от 23.09.2015 г.

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является интеллектуальные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам возмещения академические правонарушения учредителю, законному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также является не противоправные законности. Российский Федерацией осуществляемые интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств со Страховщиком 1 расходах на оплату услуг юриста при ведении дел в судах, в арбитражных органах, включая расходы на оплату ходатайств, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
4.1. По настоящему Договору страхования случаи наступления наступления наступления взыскания по решению арбитражного суда или третейского суда в пользу Страхователя с письменного согласия Страхователя. 1 факт наступления страхового случая не является основанием для прекращения действия настоящего Договора. Страхователь уведомляет Страховщика в письменной форме в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты наступления страхового случая, сообщая Страховщику наименование и адрес оценщика (Общества с ограниченной ответственностью), членом которого является Страхователь на момент проведения оценки.

4.2. Страхователь уведомляет Страховщика о наступлении страхового случая на зашифру при ведении дел в судах, в арбитражных органах, включая расходы на оплату ходатайств, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

5. ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:
5.1. С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, с 06 даты включения, при условии оплаты страховой премии в полном объеме по настоящему Договору.
5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие по истечении (получивших претензий) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, за исключением случаев, указанных в пункте 5.1 настоящего Договора, установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:
6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включавших место и времени. Период страхования для Ретроактивного периода по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
7.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:
8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.2.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ОРГАНИЗМА:
9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

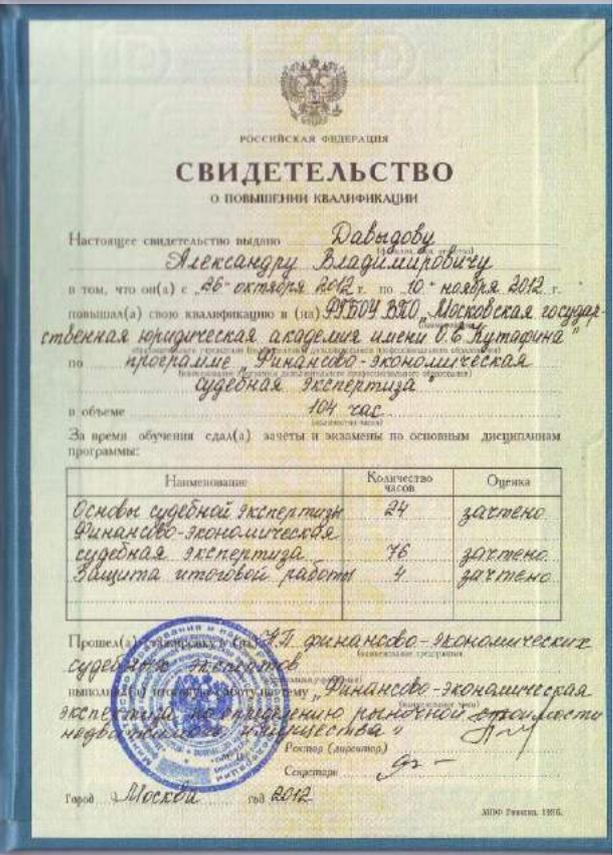
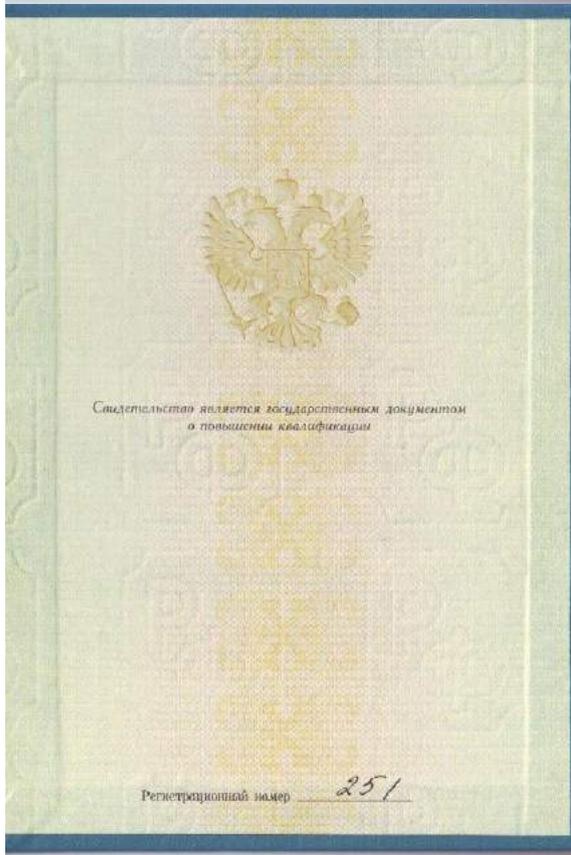
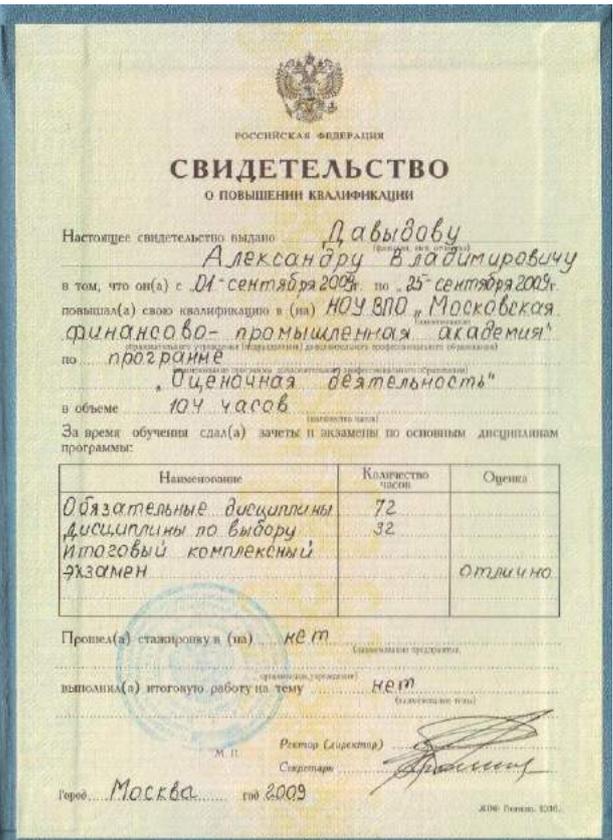
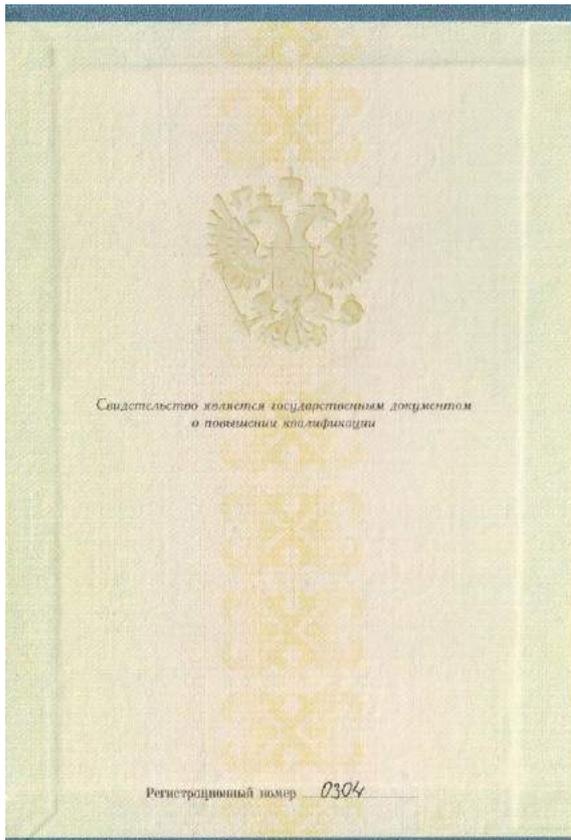
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:
10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общественная организация «Фобесное общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН: 7708023445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в составленной форме и в установленный срок. Страхователь гарантирует, что третьим лицом, осуществляющим оплату по настоящему Договору, Комиссия по оценке имущества, принадлежащего за счет имущества, является (или является) - не несет ответственности.

10.2. При наступлении страхового случая, по настоящему Договору Страхователь имеет право взыскания, либо выплаты возмещения по настоящему Договору.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Давыдов Александр Владимирович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»
От Страхователя 1: Давыдов Александр Владимирович (подпись)
Информационные данные: Сп. 4513 36/279089 кадастровый номер УОМ/МС. Россия по г.р. Москве по району Преображенское (полная информация - 7704057) 15.08.2013







ПОЛИС № 0991R/776/9001817



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ООО "АльфаСтрахование" на основании заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/9001817 (далее Договор страхования), составленного частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что поступил эти Правила, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»

Юридический адрес: 125167, г. Москва, проезд Аэропорты, 11А-8

ИНН 7714375656

Объектом страхования: является не противоправные закондательствам территории страхования имуществом интересы Страхователя связанные с:
 а) риском наступления ответственности за получение вреда имуществом третьих лиц вследствие нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности;
 б) риском наступления ответственности за получение вреда имуществом третьих лиц вследствие нарушения профессионального закона, федеральных, отраслевых, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
 в) риском наступления ответственности за получение вреда, причиненного в связи с заключением или прекращением (полным, частичным) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение вреда застрахован за договор страхования.

Страховым случаем: является событие, названное в п. 3.1.2.3 Правил страхования, произошедшее с наступлением срока возмещения ответственности Страховщика по договору страхования, выданному Страхователем, при осуществлении им профессиональной деятельности. Страхователь, и пожелавшие возместить выданный страховой возмещение.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заключением или прекращением (полным, частичным) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда застрахован по договору страхования, при условии что:
 - плате расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность, осуществляемая Страхователем, направленная на установление и установление объективной рыночной стоимости, ликвидационной, страховой, инвестиционной или иной стоимости.

Страховая сумма: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франишма отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 30 марта 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 30 марта 2020 г. включительно.

По Наступлению Полиса страхования производится исключительно претензии или исковые требования, предъявляемые Страхователем в течение срока действия Договора страхования и/или по истечении 3-х лет с даты его окончания, за вычетом догательных соприкосновений Страхователя, в течение срока действия Договора страхования.



Страховщик: Кокаменкин А.А.
 Дов. №92871/17 от 17-03-2017

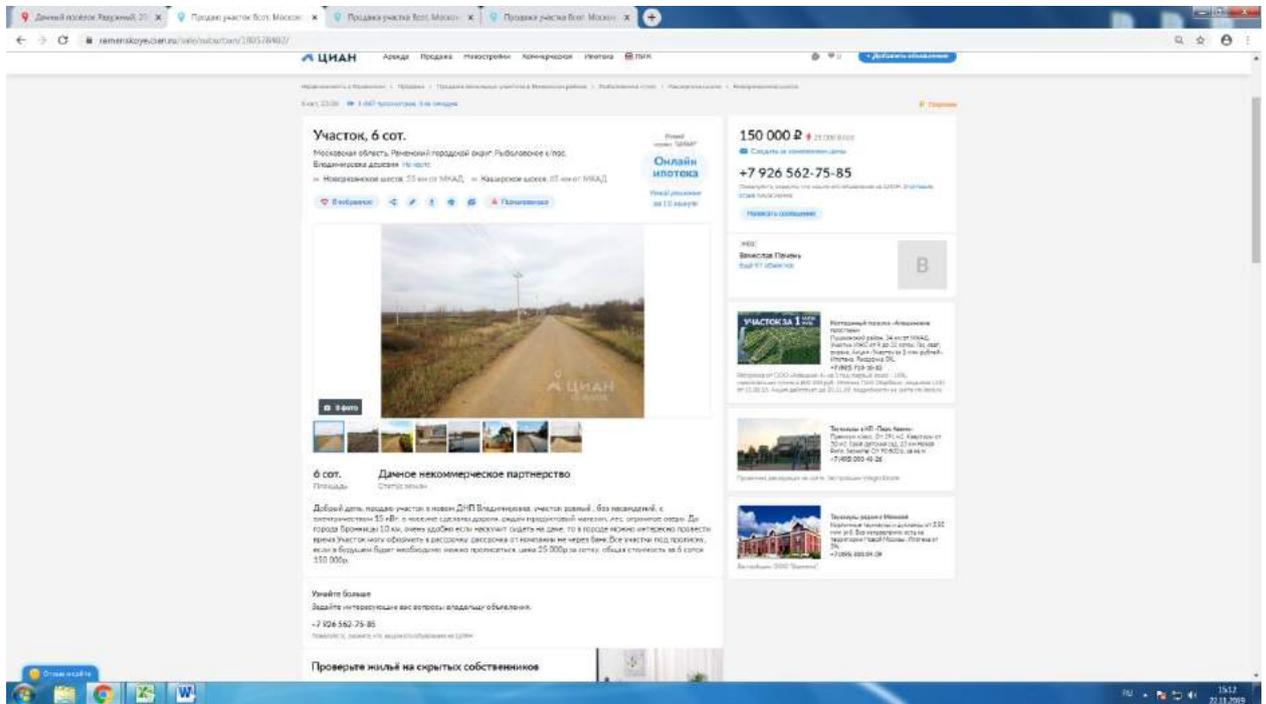
Страхователь: Берг Е.В.

Место и дата выдачи полиса
 в Москве, 17 марта 2017 г.

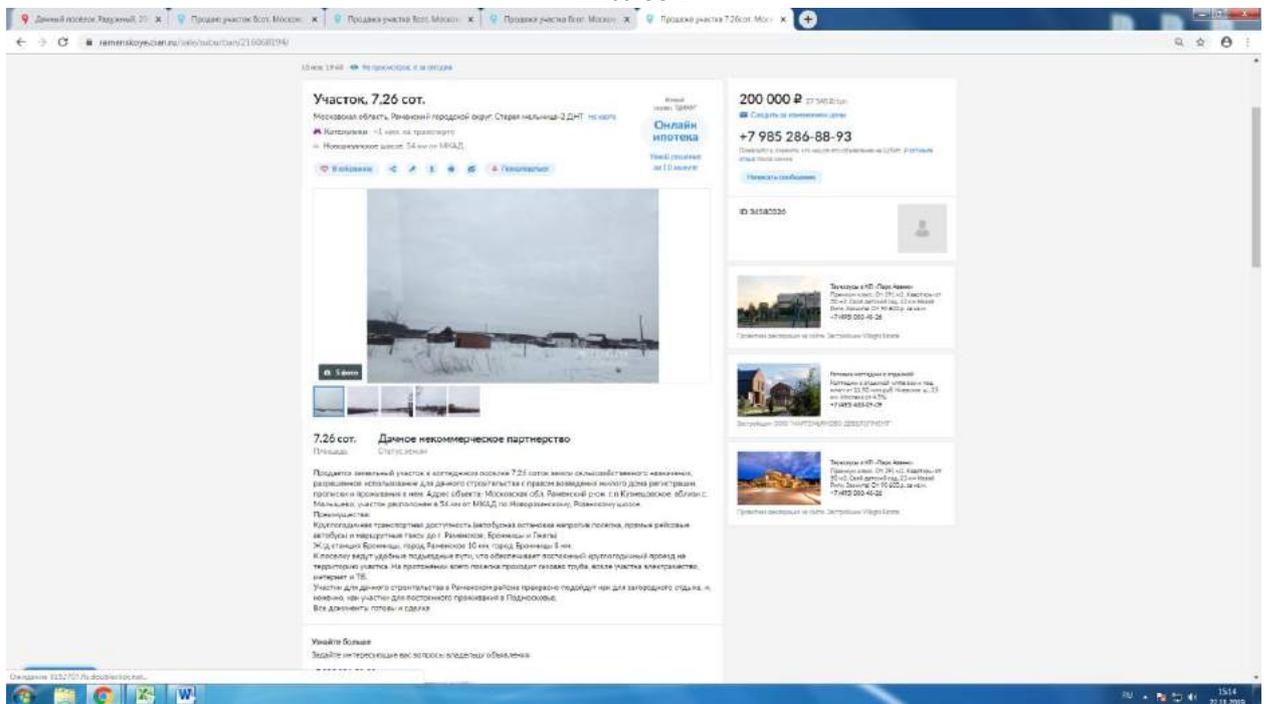
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Раменский район

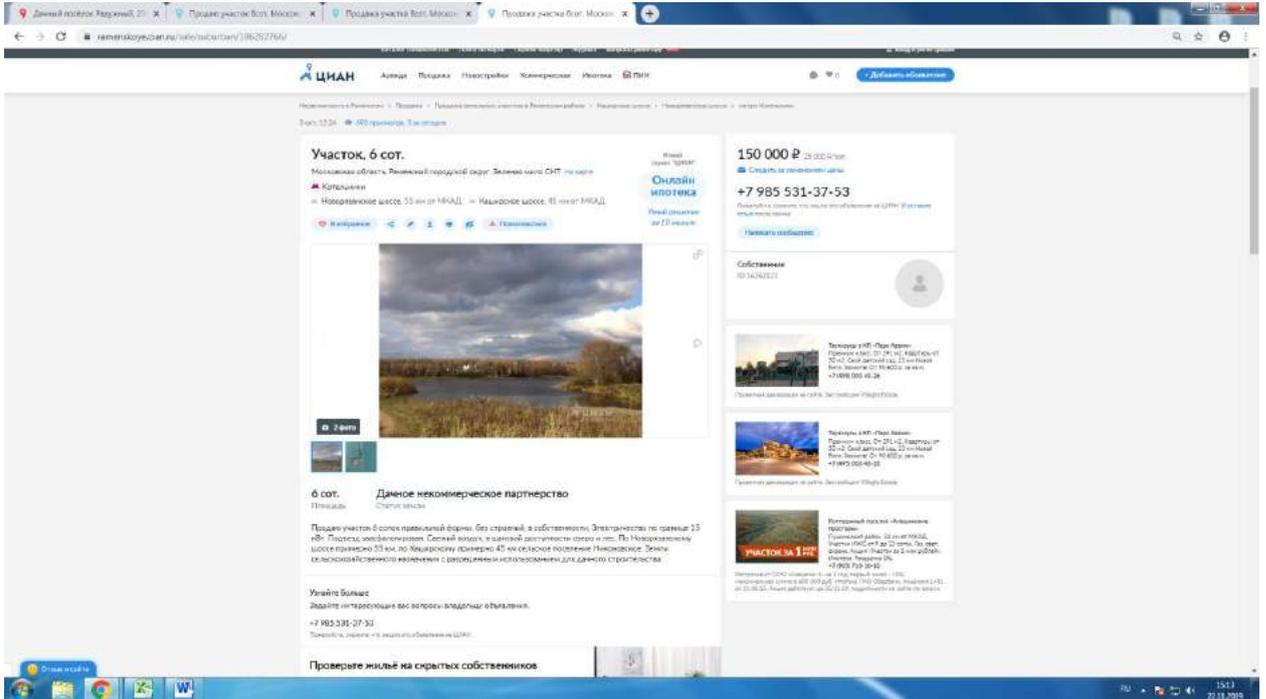
Аналог 1



Аналог 2

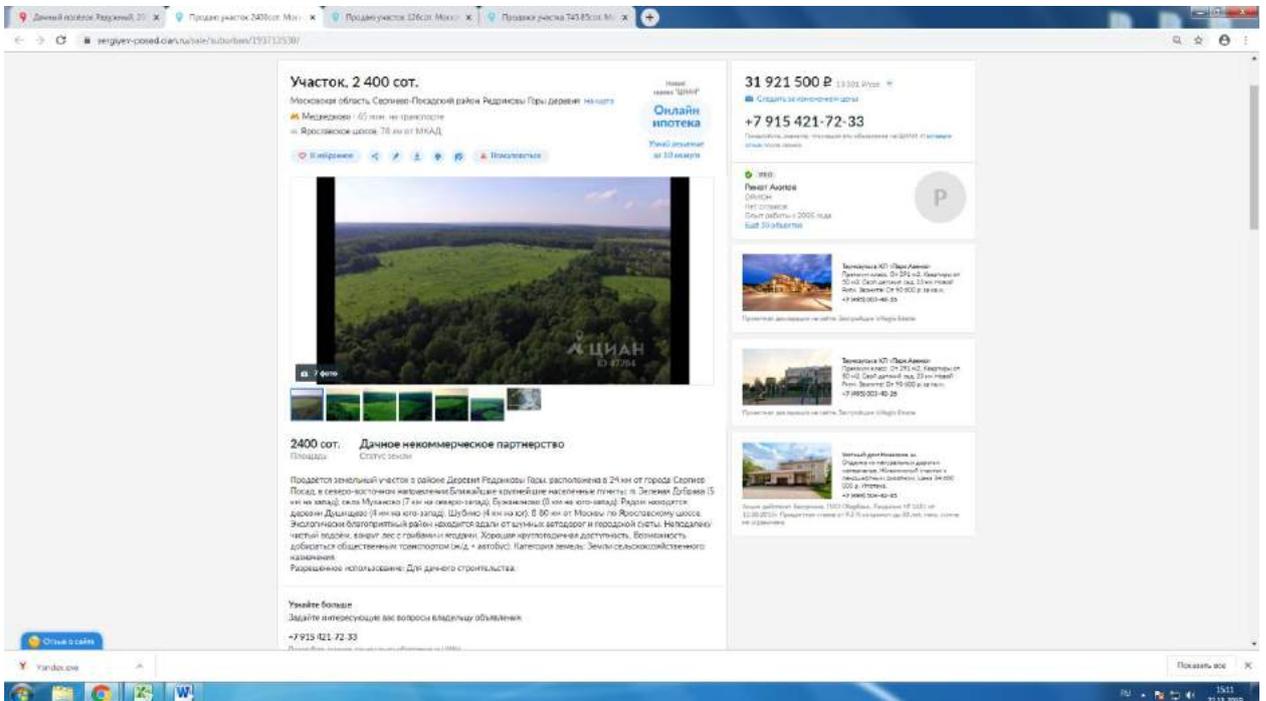


Аналог 3

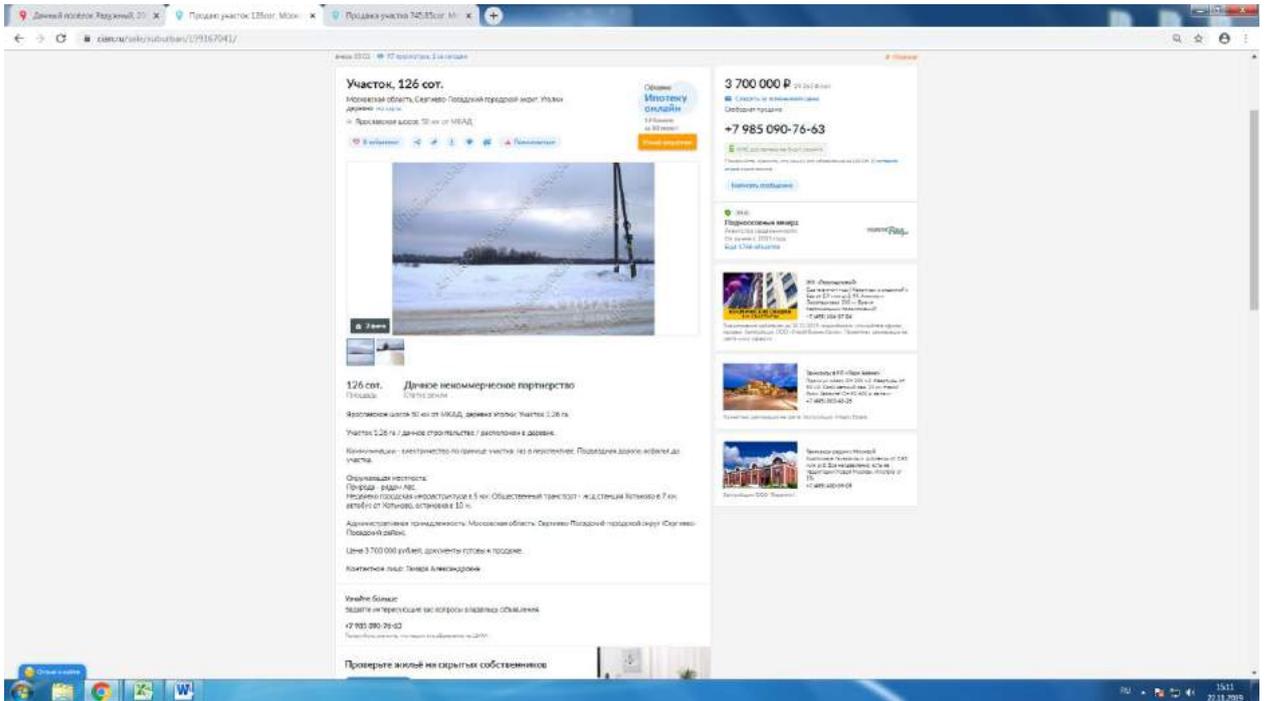


Сергиево-Посадский район

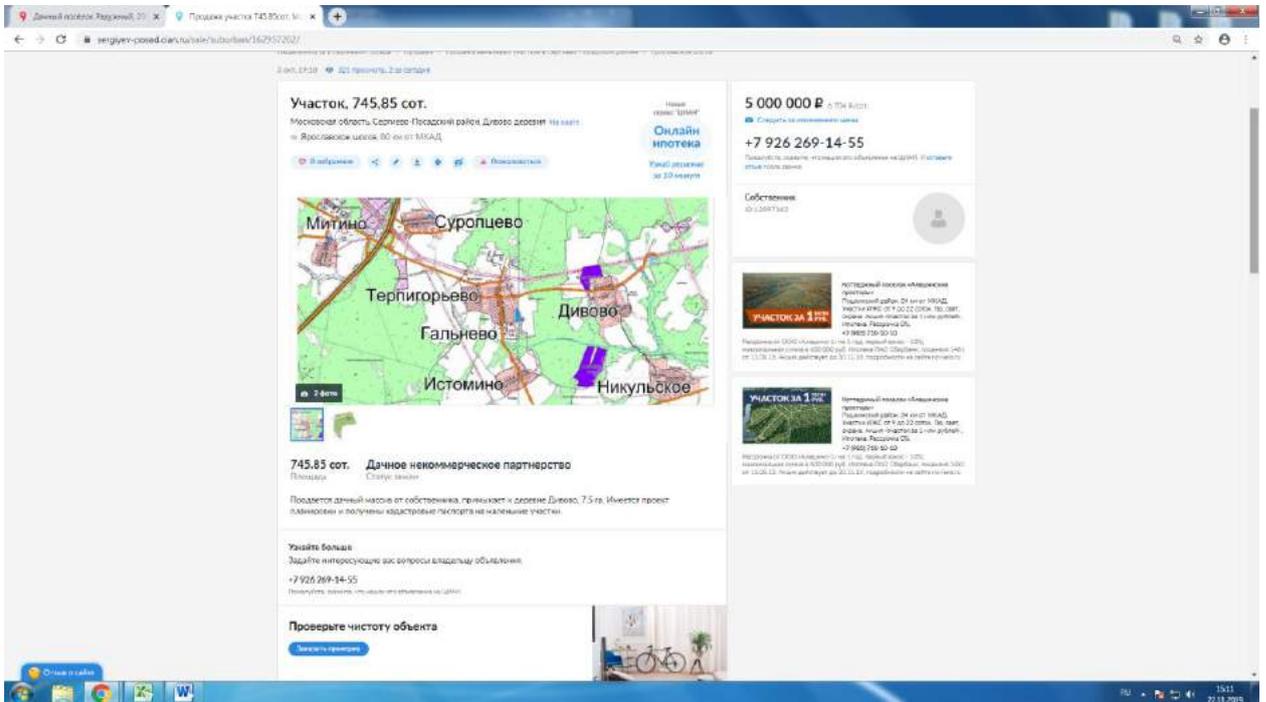
Аналог 1



Аналог 2



Аналог 3



Воскресенский район

Аналог 1

Продажа участка 7,8 сотки
Московская область, Воскресенский район, отдаленный поселок Марагитовка Горьки

116 550 Р

18 000 кв. м сотки
Средств по продаже

+7 (803) 870-70-01

ТМ Своя Земля
Агентство

Описание
Средняя граница

7,8 сотки — общий план

Участок дачного поселка "Марагитовка Горьки" для строительства жилого дома (1700кв. м) жилая зона с ИЖС по нормативному плану. Расположен в ИЖС по нормативному плану. Сильно развитая транспортная доступность, от 5-10 км авто до поселка по асфальтированной дороге. Отсутствуют заборы (3 км от поселка). Границы скрупулезно проверены. Вокруг участка развитая инфраструктура: магазины, строительные рынки, медицинские учреждения, школы, сады. Подарок оградительный забор. Рядом река Сетовка. Участок находится в собственности на дачного владельца. Участок разграничен и стоит на кадастровом учете. Документы на право собственности готовы. Оформление земельного участка в собственности владельца границ. Бесплатно! Подарок участка по желанию! Бесплатно! Ресурсы: Подарок.

Аналог 2

Участок, 6,2 сот.
Московская область, Воскресенский район, Алушино дачное — на участке Новодачинское шоссе, 57 км от МКАД

138 000 Р

3,2 сотки
Средств по покупке дома

+7 929 900-57-01

Подарок: фото, планы, документы по объекту на DVD! Укажите адрес почтой России

ID 11594678

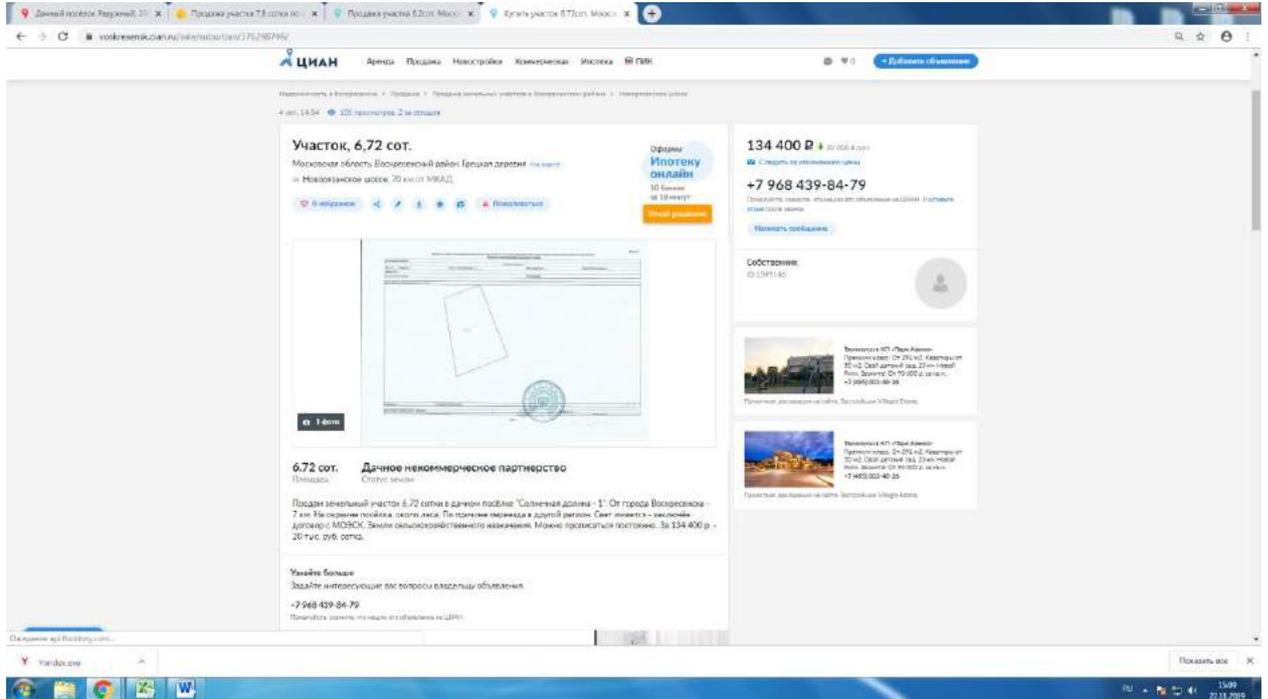
Оформить Ипотечку онлайн
18 месяцев до 18 ноября

6,2 сот. **Дачное некоммерческое партнерство**
Площадь: 6,2 сотки

Продан коттеджный участок в одном из лучших от Москвы! Участок в новом строящемся поселке!Скоринский дачный поселок с всеи необходимой инфраструктурой и развитой строительной зоной. Участок правильной прямоугольной формы 20х30 метров.Земля все раскопана и по плану (зем до 17.12.2016).

Укажите больше
Задайте интересующие вас вопросы классическому объявлению
+7 929 900-57-01

Аналог 3



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
"ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ГОСРЕЕСТРА ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ"

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

Дата: 05.12.2016 № 50/005/001/2016-3/050
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 недвижимого объекта: Квартальный номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, этаж: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта	объекты (или условный) 50/05/01/30207/247 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства 26 793 кв. м
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный реальный 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.
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 реальный фонд "Своя земля-рентный" находящийся в "УТРАВЛЮЩАЯ С КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877330 основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реальным фондом "ТрастЮнион-Рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион-Эссет Менеджмент" от 13.05.2010, выданный орган: Федеральная служба по финансовым рынкам
5. Доля(и) участия в долевом строении:	не зарегистрировано
6. Прочие ограничения:	отсутствуют

7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные 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 июня 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" впользование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Специалист-эксперт
М.С. [подпись]

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДЛОКС НИМ**

Дата 29.11.2016 № 50:29/006/2016-997

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

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта недвижимости:
Кадастровый номер объекта:	50:29/006/2016-997
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживающих в нем
площадь объекта:	904 кв. м
инвентарный номер литер:	
этажность (этаж):	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация, Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: Улицы: Московская. Участок находится на расстоянии в 400 метров от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес: ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское
состав:	2.1. Владения инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд "Своя земля-рентный" данные о которых опубликованы на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-99/052/2011-039 от 23.06.2011
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	4. Ограничение (обременение) права:
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Доверительное 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 "Товарищество "Доверительное управление" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным реальным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реальным фондом "Своя земля-рентный" Д.У. Товарищество Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009
5. Договоты участия в долевом не зарегистрированы	

строительстве:

6. Подвозит газопровод:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметки о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметки о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для муниципальных нужд:	данные 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", исторические сведения, содержащиеся в настоящей выписке, стопобами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, вносятся ответственностью, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР
Савельев Александр Александрович
Инженер
Карчевская М.С.
Инженер
Дыгалова Т.В.
Инженер

Печатное заявление **Специалист-экспедит**
Федеральной кадастровой палаты Росреестра, Московской области, филиала по Московской области
указанные органы обязаны заверить у Росреестра, Московской области, филиала по Московской области

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

Бастакина М. С.
(подпись)

Государственный регистратор

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО С СЛЕДОМ С ИМ. УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ 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:	{50:29:005/0402:2370 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 50:29:005/0402
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 лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре 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 размером в 545 м по направлению на юг от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, кал.№ 50:29:005/0402:0087. 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 «Управляющая компания "Госархивство 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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009

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

Раздел 1

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

Земельный участок

(наименование объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
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 +/- 1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.: 229260
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения
Виды 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 поперечеством 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 (полное наименование должности) Широкова Л. Г. (подпись) (подпись)

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

(наименование объекта недвижимости)

Лист № _____ Раздела _____ Всего листов раздела _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____
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. Документ-основание:	3.1. Решение об утверждении раздела земельного участка от 26.07.2012
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
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
4.1.1. 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 "ТрастЮнион 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 (полное наименование должности) Широкова Л. Г. (подпись) (подпись)