



Формула Успеха

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»



 /Е.В. Берг/

ОТЧЕТ 021/17

об оценке стоимости земельных участков (10 ед.) для производственной застройки и жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 13.01.2017 г.

Дата составления отчета: 16.01.2017 г.

Подготовлено для:

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

Адрес: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 20, стр. 2

Исполнитель:

ООО « Консалтинговая группа «Формула успеха »

Адрес: 125167, г. Москва, пр-д Аэропорта, д. 11А, к.8

Москва – 2017

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	4
1.2. Цель оценки.....	4
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
1.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	8
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.....	15
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	15
7.2. Международные стандарты.....	15
7.3. Федеральные стандарты оценки	15
7.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.....	15
7.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.....	15
7.6. Используемая терминология	15
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
8.1. Идентификация объекта оценки	20
8.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
8.3. Описание местоположения объекта оценки	22
8.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	25
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	29
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	29
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	32
9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	33
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	35
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	37
9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	39
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	40
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	42
11.1. Последовательность определения стоимости	42
11.2. Рыночный (сравнительный) подход.....	45
11.3. Доходный подход	47
11.4. Затратный подход.....	49
11.5. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного подхода.....	50
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	71
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	72

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	75
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	75
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	75
3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. АНАЛОГИ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	84

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 02/17 от 13.01.2017 г. к Договору № СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха», 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 (10 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». в том числе:

- 7 (Семь) земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения;
- 2 (Два) земельных участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения;
- 1 (Один) земельных участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, без учета НДС		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (10 ед.), входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Не применялся, отказ обоснован	210 787 600	Не применялся, отказ обоснован

1.5. ИТОВОГАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС, составляет:

210 787 600 (Двести десять миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот) рублей

В том числе:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый(или условный)номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский р-н, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1752	13 195	33 395	4 406 400
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский р-н, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1755	13 999	33 215	4 649 700
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский р-н, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1754	11 079	33 503	3 711 800
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й км автодороги ММК-Раменское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала	50:23:0030388:1182	11000	33 954	3 734 900
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й км автодороги ММК-Раменское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала	50:23:0030388:1183	20000	32 148	6 429 700
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г.Раменское, 3-й км автодороги ММК-Раменское, участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0030388:1390	20000	32 148	6 429 700
7	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й км. автодороги ММК-Раменское, участок №2	50:23:0030388:460	147000	25 739	37 835 700
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0020262:13	7220	110 246	7 959 800
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0020262:23	9410	108 321	10 193 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, г.п. Раменское, г. Раменское, юго-зпадная часть кадастрового квартала	50:23:0000000:1231	148325	84 569	125 436 900
	Итого					210 787 600

1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- 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
- Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
- 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.
- Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
- 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.
- 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.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
- 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.
- Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
- 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.
- 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.
- Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
- 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.

1.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 02/17 от 10.01.2017 г. к Договору № СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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.

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* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

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.

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

Объект оценки	Земельные участки (10 ед.), для производственной застройки и индивидуального жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице ниже.
Права на объект оценки	Право собственности
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице ниже.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости 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».
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 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). (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	13.01.2017 г.
Срок проведения оценки	13.01.2017 г. по 16.01.2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый(или условный)номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский р-н, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1752	13 195
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский р-н, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1755	13 999
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский р-н, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1754	11 079
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й км автодороги ММК-Раменское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала	50:23:0030388:1182	11000
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й км автодороги ММК-Раменское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала	50:23:0030388:1183	20000
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г.Раменское, 3-й км автодороги ММК-Раменское, участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0030388:1390	20000
7	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й км. автодороги ММК-Раменское, участок №2	50:23:0030388:460	147000
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0020262:13	7220
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0020262:23	9410
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, г.п. Раменское, г. Раменское, юго-западная часть кадастрового квартала	50:23:0000000:1231	148325

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: Московская обл., Одинцовский р-н, г. Голицыно, ул. Советская, д. 52, кор. 11 Тел.: +7 (916) 821-7461 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. 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 среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОАО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91074/5 от 15 октября 2015 г., период страхования: с 15 октября 2015 г. по 14 октября 2016 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	5
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Квалификация оценщика	Определение стоимостей объектов I категории сложности. В/03.6. Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; 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 ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125167, г. Москва, пр-д Аэропорта, д. 11А, к.8
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата регистрации юридического лица	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90017/6 от 30 марта 2016 г., период страхования: с 30 марта 2016 г. по 29 марта 2017 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 Делов Андрей Игоревич 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 Делов Андрей Игоревич 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 Делов Андрей Игоревич 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.
7. 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.
8. 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.
9. 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

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
2. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
3. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
5. 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 рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.3 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 Оценка	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 Оценка	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 Оценка	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	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: 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;
--------------------	--

	(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) 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.
Кадастровая стоимость	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

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	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. 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.
Право собственности	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. 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.
Право аренды	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.

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 текущей 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 модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств

Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:

	Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является 10 (Десять) земельных участков, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный», в том числе:

- 7 (Семь) земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения;
- 2 (Два) земельных участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения;
- 1 (Один) земельных участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей:

Таблица 8.1-1 Характеристика земельных участков для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения; расположенных в Раменском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская область, г. Раменское, 1-й – 3-й км автодороги ММК-Раменское
Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м
50:23:0030388:1182	11 000
50:23:0030388:1183	20 000
50:23:0030388:1390	20 000
50:23:0030388:460	147 000
50:23:0030388:1752	13 195
50:23:0030388:1755	13 999
50:23:0030388:1754	11 079
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля-рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение	Для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское / Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	45
Инженерные коммуникации	отсутствуют
Подъездные пути	Асфальт
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Характеристика	Показатель
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 8.1-2 Характеристика земельных участков для многоэтажной застройки и индивидуального жилищного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, вблизи д. Дергаево
Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м
50:23:0020262:13	7220
50:23:0020262:23	9410
50:23:0000000:1231	148325
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля-рентный», данные о который устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение	Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения; Для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское / Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	38
Инженерные коммуникации	отсутствуют
Подъездные пути	Асфальт
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

8.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ 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 8.2-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
1.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0020262:13	50- А3 № 535435	16.07.2014
2.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0020262:23	50- А3 № 535436	16.07.2014
3.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0000000:1231	50- А3 № 535438	16.07.2014
4.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0030388:1182	50-А3N 535432	16.07.2014

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
5.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0030388:1183	50-А3Н 535433	16.07.2014
6.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:05:0030388:1390	50-А3Н 535442	16.07.2014
7.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0030388:460	50-А3Н 535443	16.07.2014
8.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0030388:1752	50-БА 632890	01.06.2015
9.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0030388:1755	50-БА 632887	01.06.2015
10.	Свидетельство о государственной регистрации права	50:23:0030388:1754	50-БА 632884	01.06.2015

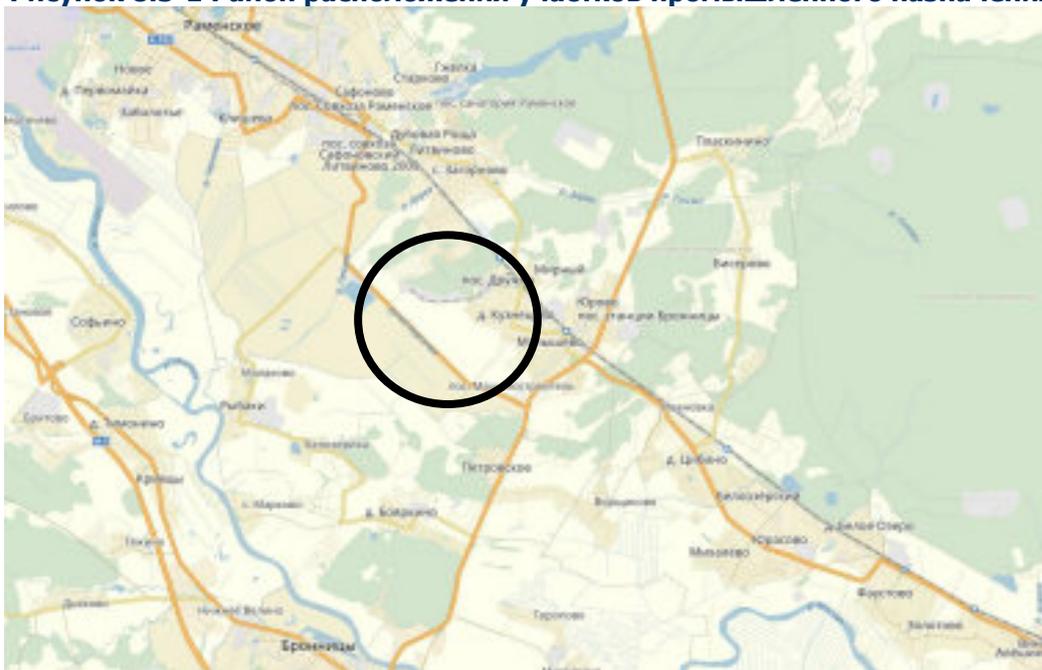
Источник: документы получены от Заказчика

Копии документов, предоставленных Заказчиком, представлены в Приложении к Отчету.

8.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

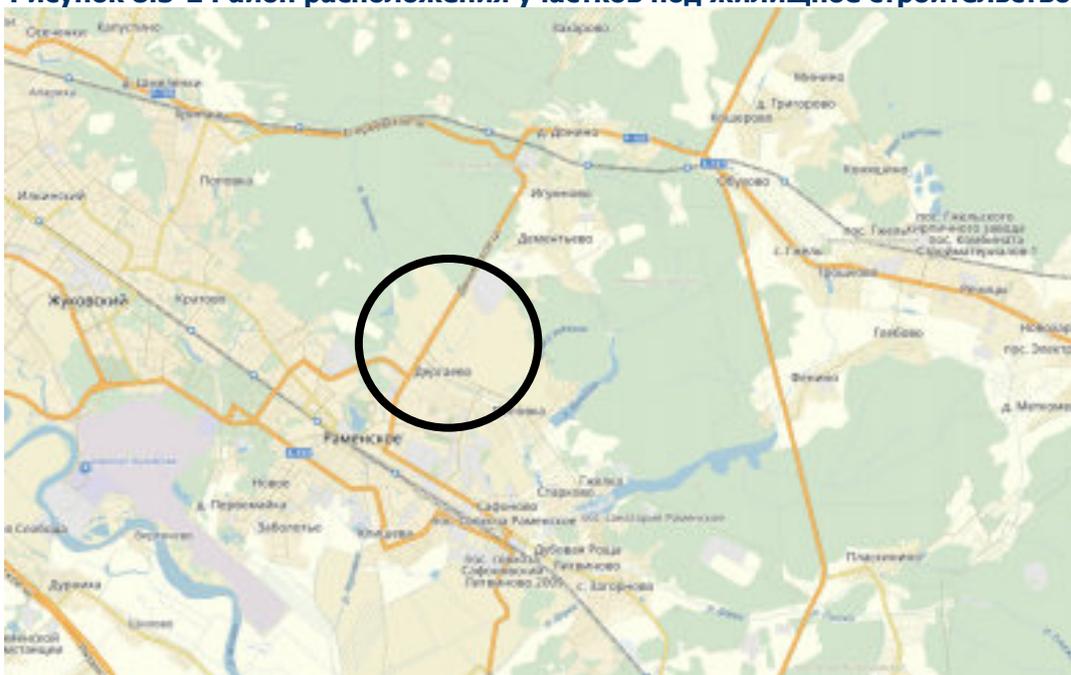
На рисунках показано расположение оцениваемых участков на карте Московской области.

Рисунок 8.3-1 Район расположения участков промышленного назначения



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 8.3-2 Район расположения участков под жилищное строительство



Источник: <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 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 8.3-3. 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.

Новорязанское шоссе

Федеральная автомобильная дорога М5 «Урал» - автомобильная дорога федерального значения Москва - Самара - Уфа - Челябинск с подъездами к городам Саранск, Ульяновск, Оренбург и Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги Е30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбургу входит в азиатский маршрут АН7.

Автомагистраль начинается на пересечении МКАД и Волгоградского проспекта, далее идет в юго-восточном направлении по территории Московской области, проходя по юго-западной окраине

города Люберцы, далее по окружным дорогам вокруг Бронниц, Коломны, через Луховицы. В районе города Коломны трасса Урал пересекает реку Оку.

Новорязанское шоссе продолжает Волгоградский проспект на юго-восток, и много лет связывает Москву с крупными промышленными городами Урала. Это шоссе долго идет вдоль берега Москвы-реки, обрамленного сосновыми борами. Старинные монастыри и усадьбы сменяют друг друга. За МКАД Новорязанское шоссе проходит мимо Люберец и далее идет мимо благодатных лесов и озер.

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

Дорожная ситуация на выезде из Москвы и в районе Бронниц крайне неблагоприятная, каждый день наблюдаются большие пробки в часы пик.

На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы.

Рязанское направление обладает своими характерными особенностями. Во-первых, наличие крупных городов (по шоссе последовательно расположены Люберцы, Жуковский и Раменское) не создает благоприятных условий для развития рынка коттеджных поселков. Во-вторых - соседство аэропорта Быково и протекающая через всю столицу Москва-река, а также близость загруженной транспортом трассы вовсе не улучшают экологическую картину. Между тем сразу за городом Люберцы по Новорязанскому шоссе, начинаются известные стародачные места — Красково, Малаховка и Томилино, которые располагаются на окраине Мещерской низменности между реками Москвой и Пехоркой в защитном лесопарковом поясе столицы. Около русла Пехорки, протекающей по территории всех трех поселков, много природных озер и искусственных прудов, которые делают местность еще более привлекательной и живописной.

8.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.4-1 Общая характеристика земельных участков

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования ¹	Адрес объекта ²	Кадастровый номер ³	Площадь, кв.м. ⁴	Инженерные коммуникации ⁵	Подъездные пути ⁶	Индивидуальные особенности участка ⁷	План-схема земельного участка ⁸
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1752	13 195	Возможно подключение коммуникаций	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, сельские поселения	
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1755	13 999	Возможно подключение коммуникаций	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, сельские поселения	

1 На основании данных из Свидетельств о государственной регистрации права

2 На основании данных из Свидетельств о государственной регистрации права

3 На основании данных из Свидетельств о государственной регистрации права

4 На основании данных из Свидетельств о государственной регистрации права

5 Данные Заказчика

6 Визуальный осмотр объекта, сведения от Заказчика

7 Визуальный осмотр объекта, сведения от Заказчика

8 <http://maps.gosreestr.ru/>, данные Заказчика

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования ¹	Адрес объекта ²	Кадастровый номер ³	Площадь, кв.м. ⁴	Инженерные коммуникации ⁵	Подъездные пути ⁶	Индивидуальные особенности участка ⁷	План-схема земельного участка ⁸
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, городское поселение Раменское	50:23:0030388:1754	11 079	Возможно подключение коммуникаций	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, сельские поселения	
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й – 3-й км автодороги ММК-Раменское	50:23:0030388:1182	11 000	Возможно подключение коммуникаций	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, сельские поселения	
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й – 3-й км автодороги ММК-Раменское	50:23:0030388:1183	20 000	Возможно подключение коммуникаций	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, сельские поселения	
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й – 3-й км автодороги ММК-Раменское	50:23:0030388:1390	20 000	Возможно подключение коммуникаций	Асфальтированная дорога	Форма – правильная, вытянутая. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, сельские поселения	
7	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й – 3-й км автодороги ММК-Раменское	50:23:0030388:460	147 000	Возможно подключение коммуникаций	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, сельские поселения	

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования ¹	Адрес объекта ²	Кадастровый номер ³	Площадь, кв.м. ⁴	Инженерные коммуникации ⁵	Подъездные пути ⁶	Индивидуальные особенности участка ⁷	План-схема земельного участка ⁸
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0020262:13	7 220	Возможно подключение коммуникаций	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, сельские поселения	
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0020262:23	9 410	Возможно подключение коммуникаций	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, сельские поселения	
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	50:23:0000000:1231	148 325	Возможно подключение коммуникаций	Асфальтированная дорога	Форма – правильная. Рельеф – спокойный. Ближайшее окружение: поле, сельские поселения	

Источник: составлено Оценщиком

Текущее использование объектов оценки

По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены.

Сведения об имущественных правах на земельные участки:

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

Сведения о физическом износе земельных участков. Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости.

Иных видов устаревания не выявлено.

Количественные и качественные характеристики, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки. Оценщиком не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. Оценщиком не выявлены.

Сведения об обременениях, связанных с объектами оценки: Доверительное управление.

Балансовая стоимость: справка о балансовой стоимости не была предоставлена Заказчиком. Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

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 (Квартиры) являются внеоперационными неспециализированными активами.

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

Таблица 9.1-1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации⁹

	2015 год		2016 год			
	сент.	авг.	август	сент.	сент. по июлю, в среднем, факт., в % к 2015 г. ¹⁾	сент.
ВВП ²⁾	-3,8	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ³⁾	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство ⁴⁾	-3,7	-3,2	0,7	-0,6	-0,2	0,3
Обработавшаяся продукция	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 ⁵⁾	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Выход в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	-6,1 ⁷⁾	-4,2 ⁸⁾	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-0,1	2,7 ⁹⁾	2,8 ⁹⁾	0,1	0,4 ⁹⁾
Среднемесячная номинальная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 ¹⁰⁾	30115 ¹¹⁾		35780 ¹²⁾
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,4 ¹³⁾	-1,8 ¹⁴⁾	1,9 ¹⁵⁾	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 ¹⁶⁾		199,0 ¹⁷⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 ¹⁸⁾		135,8 ¹⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	40,2		39,7

⁹⁾ Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Август, сентябрь – в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых".

⁴⁾ "Обработавшаяся продукция", "Производство и раскрояемые электротехники, газа и воды".

⁵⁾ Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с изменением метода за отчетный период.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ В целях обеспечения сопоставимости показателей рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ Оценка.

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля.

В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на

0,7 %, за девять месяцев - на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м.

Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м).

В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа - 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора - 5,5 % от рабочей силы).

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м.

На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м.

После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г).

Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г).

Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г.

В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года - 4,1 % (в сентябре 2015 г. - 0,6 %, с начала года -10,4 %).

Прогнозы

В настоящее время Министерством экономического развития РФ подготовлены документы, содержащие информацию о параметрах социально-экономического развития РФ на ближайшую перспективу:

1. «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на

период до 2030 года», 08.11.2013 г.

2. «Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов», 28.05.2015 г.

В прогнозе долгосрочного социально-экономического развития РФ на период до 2030 года данные по макроэкономическим показателям приведены по трем сценариям развития:

3. Консервативный сценарий (вариант 1) - характеризуется умеренными долгосрочными темпами роста экономики;
4. Инновационный сценарий (вариант 2) - характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического роста;
5. Целевой (форсированный) сценарий (вариант 3) - разработан на базе инновационного сценария, при этом он характеризуется форсированными темпами роста.

Таблица 9.1-2 Основные показатели прогноза развития экономики России в 2019-2030 гг., согласно долгосрочному прогнозу от 08.11.2013 г.

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Индекс ИВП (базисная %)	104,7	104,7	104,7	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,1	102,0	101,9	101,8
ИВП/ч (прогнозируемый год)	105,1	105,1	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,5	102,4	102,4	102,3	102,3	102,2	102,2	102,1	102,0
Индекс инновационной деятельности (базисная %)	102,9	102,9	102,9	102,9	102,9	102,9	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7
Темп роста реального заработной платы, %	002,0	104,7	105,9	105,4	104,8	104,6	104,6	104,6	104,6	104,6	104,6	104,6	104,6	104,6	104,6	104,6

В краткосрочной перспективе (2015-2018 гг.) данный прогноз является некорректным, т.к. не учитывает сложившуюся по итогам 2014 года и 1 п/г 2015 года макроэкономическую ситуацию. Однако, в долгосрочной перспективе - начиная с 2019 года, при условии улучшения экономических условий (которое, в целом, прогнозируется большинством аналитиков), возможно достижение приведенных выше темпов роста и инфляции.

«Сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и предельные уровни цен (тарифов) на услуги компаний инфраструктурного сектора на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов» разработаны, исходя из задач и приоритетов, намеченных в указах и послании Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 4 декабря 2014 г., с учетом итогов развития российской экономики в 2014 году и в январе-апреле 2015 г., а также тенденций мирового экономического развития и внешнеэкономической конъюнктуры.

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров разработан в составе двух вариантов - базовый сценарий (вариант 1) и оптимистичный сценарий (вариант 2).

- Базовый сценарий (вариант 1) опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и предусматривает повышение среднегодовой цены на нефть с 50 долларов США за баррель в 2015 году до 60, 65 и 70 долларов США за баррель в 2016 - 2018 годах. Данный сценарий предполагает продолжение действия санкций со стороны США и ЕС на протяжении всего прогнозного периода. Это означает сохранение ограничений доступа к мировому рынку капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала из частного сектора, связанный с погашением внешнего долга.
- Оптимистичный сценарий (вариант 2) базируется на предположении о более позитивной конъюнктуре рынка энергоносителей и частичной отмене экономических санкций с 2016 года. В данном сценарии предполагается более высокий по сравнению с базовым сценарием среднегодовой рост цен на нефть Urals - с 60 долларов США за баррель в 2015 году до 70, 80 и 90 долларов США за баррель в 2016 - 2018 годах.

Таблица 9.1-3 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2015-2018 гг.

Показатель	2015	2016	2017	2018
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	115,7	107,0	106,5	105,5
ВВП в% к предыдущему году	97,3	102,3	102,3	102,4
Индекс промышленного производства в% к пред. году	98,7	101,3	101,6	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	98,2	102,1	104,1	104,2

Таким образом, на фоне негативных тенденций в экономике, а также продолжающейся геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины прогнозы развития экономики России показывают существенное снижение макроэкономических показателей в 2015-2016 гг.

Основные выводы

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством, а так же муниципальным образованием.

Рынок недвижимости в последние полгода находился в нейтральном состоянии под влиянием внешнеполитических и экономических факторов.

Можно сделать вывод, что риск смены курса развития минимален, политическая ситуация стабильна и не оказывает негативного влияния на рынок недвижимости.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки для промышленного использования и для индивидуального и многоэтажное строительство. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земли промышленного назначения и жилищного строительства.

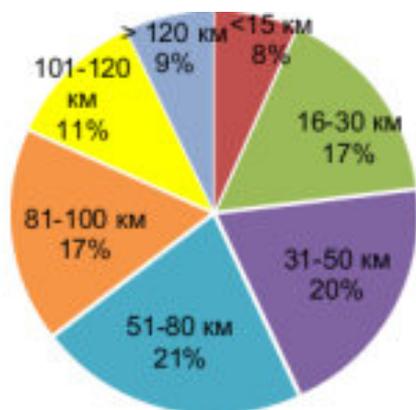
9.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 2 квартала 2016 г. оценивается на уровне 22,6 тыс. га, что на 27% меньше объема предложения на конец 2015 г. Более половины предложения (54%) оптового рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 5 направлениях: Новорижском (16%), Дмитровском (12%), Новорязанском (10%), Минском (8%) и Ярославском (8%). Доля остальных направлений составляет менее 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 41% участков приходится на зону 31 - 80 км. На участки в зоне 16 - 30 км и в зоне 81 - 100 км приходится по 17% участков.

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосковья во 2 квартале 2016 г. составил 25,2 га, уменьшившись по сравнению с аналогичным показателем 1 квартала 2016 г. более чем на 40%. Это связано с уходом с рынка наиболее крупных земельных участков площадью более 1 000 га. Наиболее крупные по площади земельные наделы были выставлены на продажу по Дмитровскому и Новорязанскому направлениям: 1 000 га и 870 га соответственно.

Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, июнь 2016 г., количество участков



Источник: Blackwood

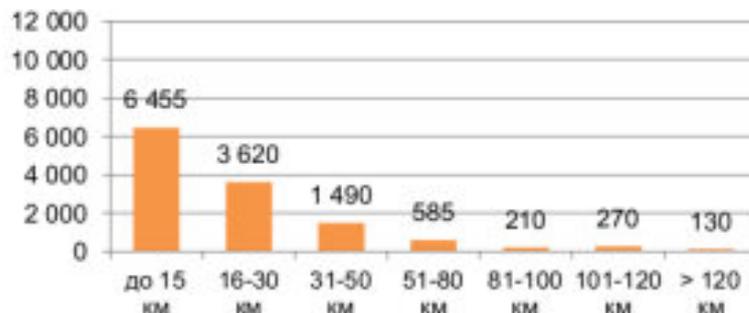
На оптовом рынке земли Подмосковья сохраняется тенденция по снижению средних цен за счет ухода с рынка некоторых наиболее ликвидных, но дорогих предложений. Так, средняя стоимость 1 сотки по итогам 2 квартала 2016 г. составила \$1 520, снизившись относительно 2 квартала 2015 г. на 44%.

Лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1 сотки составила \$13,3 тыс., увеличившись на 6% за квартал, на втором месте - Осташковское ш. – \$3,7 тыс. На третье место по стоимости сотки земли во 2 квартале 2016 г. вышло Калужское ш. – \$3,2 тыс.

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1 сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 2 квартала 2016 г. составила \$6,5 тыс. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1 сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$30 - 50 тыс.

В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1 сотки земли снизилась до \$130. При этом в Дальнем Подмосковье стоимость 1 сотки достигала \$4,2 тыс. на участки, расположенные вблизи «Большой воды» (на береговой линии Иваньковского и Рузского вдхр.).

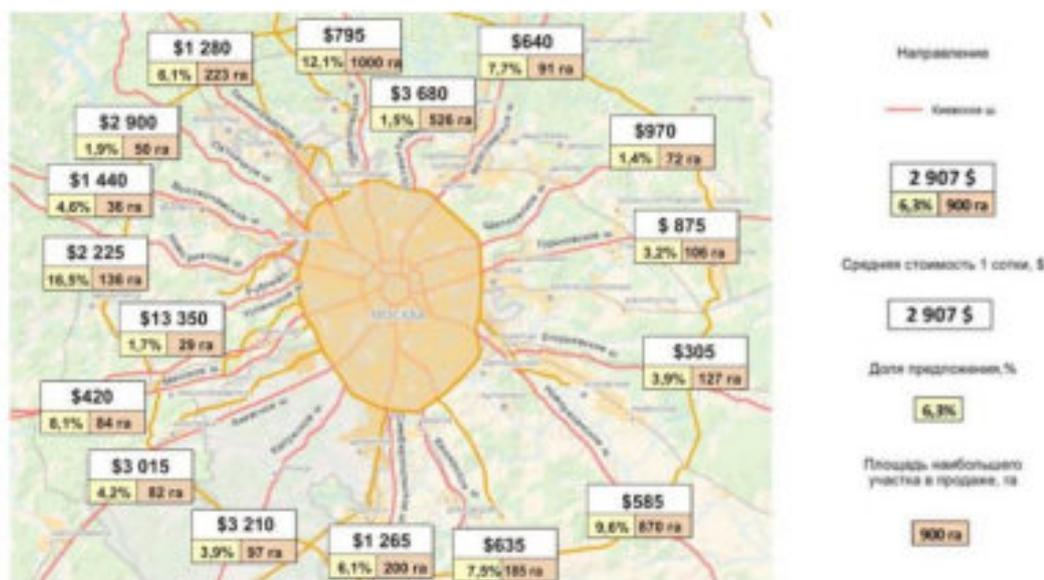
Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, июнь 2016 г., \$/сотка



Источник: Blackwood

Стоит напомнить, что содержание крупных земельных участков требует от собственников дополнительных ресурсов, особенно на фоне повышения кадастровой стоимости участков и роста налоговых отчислений. Поэтому на рынке сохраняется стремление собственников и девелоперов аккумулировать денежные средства для реализации текущих проектов путем продажи неиспользуемых земельных участков. В том числе в предложении в значительном количестве сохраняются земельные участки с готовыми проектами коттеджных поселков и малоэтажного строительства. В то же время отмечается снижение числа новых предложений на продажу, по сравнению с 1 кварталом 2016 г., в том числе уменьшилось количество новых крупных участков.

Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1 сотки и наибольший по площади участок в продаже, июнь 2016 г.



Источник: Blackwood

Основные выводы по оптовому рынку земли в Московской области:

- На рынке оптовых земель Подмосковья продолжается стагнация, которая связана с достаточно низкой девелоперской активностью на загородном рынке. При этом на рынке оптовой земли Новой Москвы и Московской области во 2 квартале 2016 г. наблюдалось значительное снижение объема предложения, что связано с уходом с рынка наиболее крупных по площади земельных участков (от 1 000 га) и ухода наиболее ликвидных предложений;
- Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет достаточно малого количества компаний, готовых развивать загородные проекты в кризис.
- По итогам 2 квартала 2016 г. сохраняется дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области. Сохраняется тенденция по снижению средних цен, что связано, в том числе и с уходом с рынка единичных и наиболее ликвидных предложений высокой стоимости. Стоит отметить, что в отдельных локациях наблюдалось увеличение средних цен предложений, что связано с уходом с рынка наиболее крупных земельных участков.

9.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 9.4-1 Предложения по продаже земельных участков под промышленное производство

№	Адрес	Направление	Удаленность от МКАД	Площадь, га.	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Источник информации	Контакты
1	Московская область, Раменский район, г. Ганусово	Новорязанское	50	2,00	ЛЭП по границе	Асфальтированная дорога	60 000	http://www.invt.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_promnaznacheniya_v_ganusovo_2_ga/	(495) 772-22-67
2	Московская область, Раменский район, г. Раменское	Новорязанское	45	3,10	ЛЭП по границе	Асфальтированная дорога	50 000	http://www.geodevelopmen.t.ru/catalog/Ramenskoe_107384/	(495) 788-80-90
3	Московская область, Раменский район, д. Малышево	Новорязанское	45	1,00	ЛЭП по границе	Асфальтированная дорога	50 000	http://www.geodevelopmen.t.ru/catalog/malyshevo_5011/	(495) 788-80-90
4	Московская область, Раменский район, г. Раменское	Новорязанское	37	0,99	Электричество	Асфальтированная дорога	120 000	http://www.geodevelopmen.t.ru/catalog/ramenskoe_6473/	(495) 788-80-90
5	Московская область, Раменский район, г. Раменское	Новорязанское	53	33,45	ЛЭП по границе	Асфальтированная дорога	30 000	http://www.geodevelopmen.t.ru/catalog/Morozovo_81208/	(495) 788-80-90
6	Московская область, Раменский район, Кузнецовское с/пос, с. Малышево	Новорязанское	35	1,20	ЛЭП по границе	Асфальтированная дорога	69 167	http://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6484918/	(968) 819-01-89
7	Московская область, Раменский район	Новорязанское	45	1,00	ЛЭП по границе	Грунтовая дорога	40 000	http://www.unibo.ru/m2393793/prodam-1ga-v-ramenskom-rayone.htm	(909) 953-1535

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков под промышленное производство.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	30 000,00
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	120 000,00
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	59 881

Источник: расчет Оценщика

Таблица 9.4-3 Предложения по продаже земельных участков под жилищную застройку

№	Адрес	Направление	Удаленность от МКАД	Площадь, га.	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Источник информации	Контакты
1	Московская область, Раменский район, д. Рыбаки	Новорязанское	48	3,20	По границе	Асфальтированная дорога	150 000	http://www.geodevelopmen.t.ru/catalog/Rybaki_162440/	(495) 788-80-90

№	Адрес	Направление	Удаленность от МКАД	Площадь, га.	Наличие коммуникаций	Подъездные пути	Удельная стоимость за 1 сотку, рублей	Источник информации	Контакты
2	Московская область, Раменский район, городской округ Бронницы	Новорязанское	45	5,22	По границе	Асфальтированная дорога	125 000	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_mnogoetazhnoestroitelstvo_5_22ga_bronnitsy/	(495) 772-76-58
3	Московская область, Раменский район, с. Строкино	Егорьевское	20	5,00	По границе	Асфальтированная дорога	130 000	https://move.ru/objects/uchastok_5_ga_pod_ijs_20_km_3936053/	(926)352-9456
4	Московская область, Раменский район, Вялковское с/пос, д. Копнино	Новорязанское	-	1,60	По границе	Асфальтированная дорога	262 500	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6891892/	(903) 733-89-62
5	Московская область, Раменский район, г. Раменское	Новорязанское	37	1,00	По границе	Асфальтированная дорога	500 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Dergaevo_170026/	(495) 788-80-90

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков под промышленное производство.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	125 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	500 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	233 500

Источник: расчет Оценщика

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

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.

Согласно аналитическим данным приводятся следующие мнения участников рынка о действующих в 2015 году скидках на торг:

1. Статья «Цена земли»¹⁰:

«Земельный рынок сейчас активно пополняется новыми предложениями. Однако спрос на участки ниже предложений в десятки раз. Дисконт на земельные участки доходит до 40%».

Согласно сложившейся ситуации на рынке земельных участков и учитывая разрешенное использование земельных участков и площадь корректировка на торг принята в размере 30%.

Удаление от МКАД. Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Земельные владения с одинаковыми условиями будут различаться в цене в зависимости от отдаленности от МКАД. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Юго-Восточное направление участки промышленного использования

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

Источник: ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.

Юго-Восточное направление участки 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%	-34%	-56%	-70%	-80%	-87%	-91%	-94%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%	-86%	-91%
41 - 60	> 100%	49%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%	-86%
61 - 80	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%	-55%	-70%	-80%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%	-55%	-70%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	49%	0%

Источник: ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 1», Москва, 2014г.

¹⁰ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2014/12/02/cena-zemli>

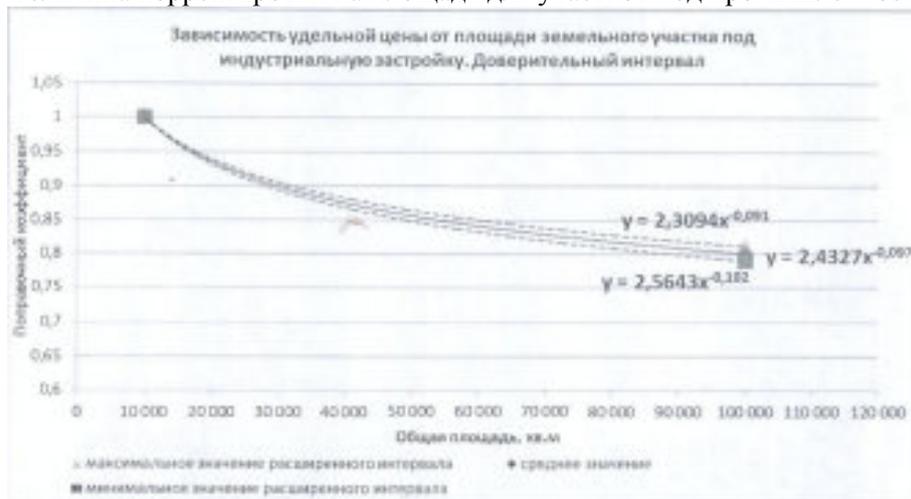
Площадь земельного участка. Корректировка на размер участка. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади земельного участка

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», (результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год), корректировка на площадь для земельных участков имеет следующие значения:

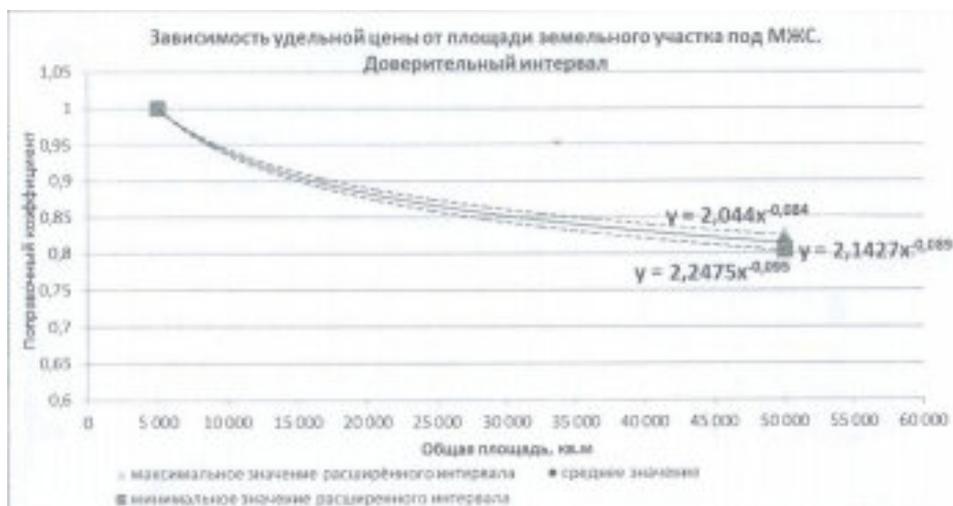
Для расчета корректировки на площадь Оценщик использовал зависимость, построенную в справочнике:

Таблица 9.5-1 Значение корректировки площадь

Величина корректировки на площадь для участков под промышленное использование



Величина корректировки на площадь для участков под жилищное строительство



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

Показатель	Диапазон влияния на стоимость			Источник
Транспортные подъездные пути	15-20 %			Аналитический обзор Vesco consulting «Сегментирование земельного рынка Подмосковья», http://www.rview.ru/segment.html
Потребительские свойства	Хорошо	Норма	Плохо	Источник
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.

Наличие коммуникаций. Большое влияние на стоимость участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», (результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год), корректировка на наличие коммуникаций имеет следующие значения:

Для участков под жилищное строительство

Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,17	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,16	1,19

Для участков под промышленное использование

Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,17	1,16	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,15	1,17
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям населенных пунктов для промышленного и жилищного строительства.

Участки расположены на Юго-Восточном направлении Московской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под промышленное использование и жилищное строительство в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

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. Время продажи (условия рынка)
3. Функциональное назначение (категория земель, разрешённое использование)
4. Удаление от МКАД.
5. Площадь земельного участка
6. Транспортная доступность
7. Наличие коммуникаций
8. Индивидуальные особенности.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении справедливой стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

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 текущей стоимости объекта.

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

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

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

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

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

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для жилищного строительства; для промышленного использования

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки по их разрешенному использованию.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

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

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – по их целевому назначению

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.

11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

11.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или

обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3

Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

Методы оценки

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

Три 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 котировочной 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.

11.2. 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 котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым 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).

11.3. 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-Мертона 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, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая 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 рынком¹¹.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как

¹¹ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или С-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 истечения¹².

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

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

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

11.4. 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 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

¹² Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах»— М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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) устаревания 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.*

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить только рыночный подход для определения справедливой стоимости объекта оценки.

11.5. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО ПОДХОДА

Метод сравнения продаж определяет справедливую 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 справедливой 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. Чтоб 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.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников <http://www.irr.ru>, <http://www.cian.ru>, <http://kvadroom.ru>, <http://www.geodevelopment.ru>, <http://www.mosprostor.ru>, журнал "Недвижимость&Цены", «Из рук в руки») по продаже земельных участков. Были выявлены предложения¹³ по продаже земельных участков в районе расположения оцениваемого объекта и сопоставимые по разрешенному использованию. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка, коммуникации, площадь, индивидуальные характеристики.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для промышленного использования и жилищного строительства происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Юго-Восточном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: Сопоставимые с оцениваемым объектом.

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.

Таблица 11.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков промышленного назначения в Раменском районе Московской области.

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		http://www.invt.ru/prodaja/promyshlennye_zemli/uchastok_promnaznacheniya_v_ganusovo_2_ga/	http://www.geodevelopment.ru/catalog/malyshovo_5011/	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Morozovo_80934/	http://www.unibo.ru/m2393793/prodam-1-ga-v-ramenskom-ravone.htm
Контакт		(495) 772-22-67	84957888090	84957888090	89099531535
Местоположение	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, г. Ганусово	Московская область, Раменский район, Малышево	Московская область, Раменский район, Морозово	Московская область, Раменский район
Направление/шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Удаленность от МКАД	45	50	45	50	45

¹³ см. 9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Категория земли	земли населенных пунктов	земли пром назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики
Разрешенное использование	для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.	для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.	промышленное использование	промышленное использование	промышленное использование
Передаваемые права	Собственность	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	136,35	20,00	100,00	1115,00	100,00
Инженерные коммуникации	По границе	ЛЭП по границе	По границе	По границе	По границе
Наличие свободного подъезда к участку	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		60 000	50 000	30 000	40 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков под жилищное строительство в Раменском районе Московской области.

Характеристики	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
Источник информации		http://www.geodevelopment.ru/catalog/Rybaki_162440/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_mnogoetazhnoe_stroitelstvo_5_22ga_bronnitsy/	https://move.ru/objects/uchastok_5_ga_pod_ijs_20_km_3936053/
Контакт		(495) 788-80-90	(495) 772-76-58	(926) 352-9456
Место нахождения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, д. Рыбаки	Московская область, Раменский район, городской округ Бронницы	Московская область, Раменский район, с. Строкино
Удаленность от МКАД, км	38	48	45	20
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Егорьевское
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	МЖС	ИЖС
Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь участка, га		3,20	5,22	5,00
Инженерные коммуникации	По границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Подъездные пути	Асфальт	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Цена предложения, руб.		48 000 000	65 250 000	65 000 000
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		150 000	125 000	130 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-3 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0030388:1752

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Общая площадь	сот.		200,00	100,00	1 115,00	100,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия рынка						
Время продажи			Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, г. Ганусово	Московская область, Раменский район, Мальшево	Московская область, Раменский район, Морозово	Московская область, Раменский район
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Удаленность от МКАД	км	45	50	45	50	45
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Использование или зонирование						
Категория земли		земли населенных пунктов	земли пром назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Вид разрешенного использования		для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.	для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.	промышленное использование	промышленное использование	промышленное использование
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	131,95	200,00	100,00	1 115,00	100,00
Корректировка	%		4,12%	-2,65%	23,00%	-2,65%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 729	34 071	25 830	27 257
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		По границе	ЛЭП по границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 729	34 071	25 830	27 257
Наличие свободного подъезда к участку		Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 729	34 071	25 830	28 620
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 729	34 071	25 830	28 620
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		4%	3%	23%	8%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Весовой коэффициент			0,2612	0,2650	0,2211	0,2527
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	33 395				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-4 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0030388:1755

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Общая площадь	сот.		200,00	100,00	1 115,00	100,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия рынка						
Время продажи			Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, г. Ганусово	Московская область, Раменский район, Малышево	Московская область, Раменский район, Морозово	Московская область, Раменский район
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Удаленность от МКАД	км	45	50	45	50	45
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Использование или зонирование						
Категория земли		земли населенных пунктов	земли пром назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид разрешенного использования		для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения.	для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения.	промышленное использование	промышленное использование	промышленное использование
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	139,99	200,00	100,00	1 115,00	100,00
Корректировка	%		3,52%	-3,21%	22,30%	-3,21%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 479	33 876	25 682	27 101
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		По границе	ЛЭП по границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 479	33 876	25 682	27 101
Наличие свободного подъезда к участку		Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 479	33 876	25 682	28 456
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Индивидуальные особенности земельного участка		нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		43 479	33 876	25 682	28 456
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		4%	3%	22%	8%
Весовой коэффициент			0,2627	0,2635	0,2224	0,2513
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	33 215				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-5 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0030388:1754

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Общая площадь	сот.		200,00	100,00	1 115,00	100,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия рынка						
Время продажи			Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, г. Ганусово	Московская область, Раменский район, Малышево	Московская область, Раменский район, Морозово	Московская область, Раменский район
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Удаленность от МКАД	км	45	50	45	50	45
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Использование или зонирование						
Категория земли		земли населенных пунктов	земли пром назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Вид разрешенного использования		для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.	для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.	промышленное использование	промышленное использование	промышленное использование
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	110,79	200,00	100,00	1 115,00	100,00
Корректировка	%		5,90%	-0,99%	25,10%	-0,99%
Скорректированная цена	руб./сот.		44 477	34 654	26 272	27 723
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		По границе	ЛЭП по границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		44 477	34 654	26 272	27 723
Наличие свободного подъезда к участку		Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		44 477	34 654	26 272	27 723
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Индивидуальные особенности земельного участка		нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		44 477	34 654	26 272	27 723
Выводы						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая чистая коррекция	%		5,90%	0,99%	25,10%	0,99%
Весовой коэффициент			0,2536	0,2659	0,2146	0,2659
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	33 503				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-6 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0030388:1182

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Общая площадь	сот.		200,00	100,00	1 115,00	100,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия рынка						
Время продажи			Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, г. Ганусово	Московская область, Раменский район, Мальшево	Московская область, Раменский район, Морозово	Московская область, Раменский район
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Удаленность от МКАД	км	45	50	45	50	45
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Использование или зонирование						
Категория земли		земли населенных пунктов	земли пром назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид разрешенного использования		для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения.	для производственной застройки, застройки объектами торгового- складского и иного назначения.	промышленное использование	промышленное использование	промышленное использование
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	110,00	200,00	100,00	1 115,00	100,00
Корректировка	%		5,97%	-0,92%	25,19%	-0,92%
Скорректированная цена	руб./сот.		44 508	34 678	26 290	27 742
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		По границе	ЛЭП по границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		44 508	34 678	26 290	27 742
Наличие свободного подъезда к участку		Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		44 508	34 678	26 290	29 129
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Индивидуальные особенности земельного участка		нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		44 508	34 678	26 290	29 129
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		5,97%	1%	25%	6%
Весовой коэффициент			0,2566	0,2694	0,2172	0,2567
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	33 954				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-7 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровыми номерами 50:23:0030388:1183 и 50:23:0030388:1390

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Общая площадь	сот.		200,00	100,00	1 115,00	100,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия рынка						
Время продажи			Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, г. Ганусово	Московская область, Раменский район, Малышево	Московская область, Раменский район, Морозово	Московская область, Раменский район
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Удаленность от МКАД	км	45	50	45	50	45
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Использование или зонирование						
Категория земли		земли населенных пунктов	земли пром назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Вид разрешенного использования		для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.	для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения.	промышленное использование	промышленное использование	промышленное использование
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	200,00	200,00	100,00	1 115,00	100,00
Корректировка	%		0,00%	-6,50%	18,14%	-6,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	32 724	24 809	26 179
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		По границе	ЛЭП по границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	32 724	24 809	26 179
Наличие свободного подъезда к участку		Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	5,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	32 724	24 809	27 488
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Индивидуальные особенности земельного участка		нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	32 724	24 809	27 488
Выводы						

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая чистая коррекция	%		0,00%	7%	18%	12%
Весовой коэффициент			0,2716	0,2550	0,2299	0,2436
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	32 148				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-8 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0030388:460

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Общая площадь	сот.		200,00	100,00	1 115,00	100,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия финансирования состоявшейся или предлагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Условия рынка						
Время продажи			Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		60 000	50 000	30 000	40 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, г. Ганусово	Московская область, Раменский район, Мальшево	Московская область, Раменский район, Морозово	Московская область, Раменский район
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Удаленность от МКАД	км	45	50	45	50	45
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Использование или зонирование						
Категория земли		земли населенных пунктов	земли пром назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	земли промышленности, энергетики
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Вид разрешенного использования		для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения.	для производственной застройки, застройки объектами торгово- складского и иного назначения.	промышленное использование	промышленное использование	промышленное использование
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		42 000	35 000	21 000	28 000
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	1 470,00	200,00	100,00	1 115,00	100,00
Корректировка	%		-17,59%	-22,95%	-2,65%	-22,95%
Скорректированная цена	руб./сот.		34 611	26 967	20 444	21 574
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		По границе	ЛЭП по границе	По границе	По границе	По границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		34 611	26 967	20 444	21 574
Наличие свободного подъезда к участку		Асфальт	Асфальт	Асфальт	Асфальт	Грунт
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		34 611	26 967	20 444	21 574
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Индивидуальные особенности земельного участка		нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		34 611	26 967	20 444	21 574
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		17,59%	23%	3%	23%
Весовой коэффициент			0,2464	0,2357	0,2823	0,2357
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	25 739				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-9 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0020262:13

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Общая площадь	сот.	77,20	320,00	522,00	500,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Условия рынка					
Время продажи			Сентябрь 2015	Сентябрь 2015	Сентябрь 2015
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, д. Рыбаки	Московская область, Раменский район, городской округ Бронницы	Московская область, Раменский район, с. Строкино
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Егорьевское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Удаленность от МКАД	км	38	48	45	20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	МЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	га	77,20	320,00	522,00	500,00
Корректировка	%		13,49%	18,54%	18,09%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 165	103 725	107 461
Конфигурация		правильная	правильная	правильная	правильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 165	103 725	107 461
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 165	103 725	107 461
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 165	103 725	107 461
Качество подъездных путей		Асфальт	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		119 165	103 725	107 461
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.		119 165	103 725	107 461
Выводы					
Общая валовая коррекция			13,49%	18,54%	18,09%
Весовой коэффициент			0,3426	0,3280	0,3293
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	110 246			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-10 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:0020262:23

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Общая площадь	сот.	94,10	320,00	522,00	500,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Условия рынка					
Время продажи			Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, д. Рыбаки	Московская область, Раменский район, городской округ Бронницы	Московская область, Раменский район, с. Строкино
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Егорьевское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Удаленность от МКАД	км	38	48	45	20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	МЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	га	94,10	320,00	522,00	500,00
Корректировка	%		11,51%	16,47%	16,03%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 084	101 913	105 585
Конфигурация		правильная	правильная	правильная	правильная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 084	101 913	105 585
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 084	101 913	105 585
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 084	101 913	105 585
Качество подъездных путей		Асфальт	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 084	101 913	105 585
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		117 084	101 913	105 585
Выводы					
Общая валовая коррекция			11,51%	16,47%	16,03%
Весовой коэффициент			0,3426	0,3280	0,3293
Удельная стоимость за 1 сотку, руб	руб./сот.	108 321			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 11.5-11 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участка с кадастровым номером 50:23:000000:1231

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Общая площадь	сот.	1 483,25	320,00	522,00	500,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Расходы, производимые непосредственно после покупки					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		150 000	125 000	130 000
Условия рынка					
Время продажи			Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-30,00%	-30,00%	-30,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское	Московская область, Раменский район, д. Рыбаки	Московская область, Раменский район, городской округ Бронницы	Московская область, Раменский район, с. Строкино
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Егорьевское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Удаленность от МКАД	км	38	48	45	20
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Использование или зонирование					
Категория земли		земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Вид разрешенного использования		ИЖС	ИЖС	МЖС	ИЖС
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		105 000	87 500	91 000
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	га	1 483,25	320,00	522,00	500,00
Корректировка	%		-12,76%	-8,88%	-9,22%
Скорректированная цена	руб./сот.		91 603	79 734	82 606
Конфигурация		правильная	правильная	правильная	правильная

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		91 603	79 734	82 606
Рельеф		ровный	ровный	ровный	ровный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		91 603	79 734	82 606
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		По границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		91 603	79 734	82 606
Качество подъездных путей		Асфальт	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога	Асфальтированная дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		91 603	79 734	82 606
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.		91 603	79 734	82 606
Выводы					
Общая валовая коррекция			12,76%	8,88%	9,22%
Весовой коэффициент			0,3259	0,3376	0,3365
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	84 569			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчётным таблицам:

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. Корректировка 0%

Обременения

Расчет производится при допущении, что право на оцениваемый объект не имеет ограничений (обременений). У отобранных объектов-аналогов по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, обременения права не выявлены.

Учитывая цель оценки (определение рыночной стоимости объекта оценки) и предполагаемое использование результатов оценки в настоящем отчете корректировка составляет 0%.

Условия финансирования

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. Так как в целях расчёта рыночной стоимости предполагается, что оцениваемый объект продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта рыночной стоимости используются цены продажи объектов-аналогов при типичных условиях финансирования. Корректировка 0%.

Условия продажи

Поправка на условия продажи не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты. Корректировка 0%.

Расходы, производимые непосредственно после покупки

Цены объектов-аналогов не включают в себя расходы, производимые после покупки. Корректировка 0%.

Дата предложения

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных

сегментах рынка. Так как дата предложения объектов-аналогов сопоставима с датой оценки, то корректировки не требуются.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок нежилой 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.

Оцениваемые земельные участки имеют категорию земли – земли населенных пунктов, разрешенное использование – «для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения»; «для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения / для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения». Площадь участков от 1,1 до 22,5 га, расположены на удалении 38-45 км от МКАД по Новорязанскому / Егорьевскому шоссе. Участки индустриального назначения в сложившейся рыночной ситуации мало востребованы. В связи с этим в расчетах была принята корректировка на торг в размере 30%.

Место нахождения

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.

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в одном районе (Раменский). Корректировка не требуется.

Удаленность 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.

Объект оценки и объекты аналоги находятся в одном диапазоне удаления от МКАД. Корректировка не требуется

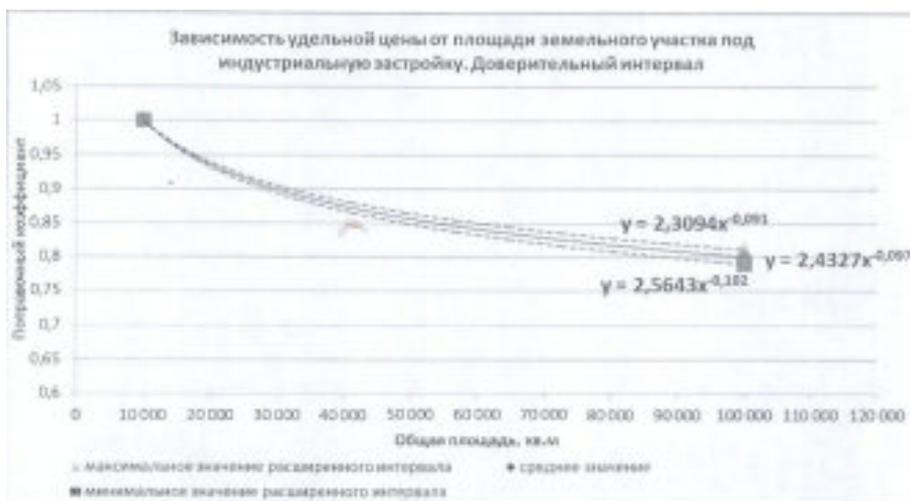
Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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 на площадь для участков под сельхоз производство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», (результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год).

Для расчета корректировки Оценщик использовал зависимость, построенную в справочнике:

Величина корректировки на площадь для участков под промышленное использование



Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год

Корректировка на площадь будет рассчитана по формуле $Y=2,4327*(x)^{-0,097}$, где (x) площадь в кв.м.

Таблица 11.5-12 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:23:0030388:1752

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь, кв.м.	13195	20000	10000	111500	10000
Модельная корректировка	0,9201	0,8837	0,9451	0,7480	0,9451
Корректировка		4,12%	-2,65%	23,00%	-2,65%

Источник: Составлено оценщиком

Таблица 11.5-13 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:23:0030388:1755

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь, кв.м.	13999	20000	10000	111500	10000
Модельная корректировка	0,9148	0,8837	0,9451	0,7480	0,9451
Корректировка		3,52%	-3,21%	22,30%	-3,21%

Источник: Составлено оценщиком

Таблица 11.5-14 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:23:0030388:1754

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь, кв.м.	11079	20000	10000	111500	10000
Модельная корректировка	0,9358	0,8837	0,9451	0,7480	0,9451
Корректировка		5,90%	-0,99%	25,10%	-0,99%

Источник: Составлено оценщиком

Таблица 11.5-15 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:23:0030388:1182

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь, кв.м.	11000	20000	10000	111500	10000
Модельная корректировка	0,9364	0,8837	0,9451	0,7480	0,9451
Корректировка		5,97%	-0,92%	25,19%	-0,92%

Источник: Составлено оценщиком

Таблица 11.5-16 Расчет корректировки на площадь для участков с кадастровыми номерами 50:23:0030388:1183 и 50:23:0030388:1390

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь, кв.м.	193 300	25 000	22 300	243 400	163 000
Модельная корректировка	0,7252	0,8701	0,8789	0,7105	0,7363
Корректировка		-16,65%	-17,49%	2,07%	-1,51%

Источник: Составлено оценщиком

Таблица 11.5-17 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:23:0030388:460

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь, кв.м.	147000	20000	10000	111500	10000
Модельная корректировка	0,7282	0,8837	0,9451	0,7480	0,9451
Корректировка		-17,59%	-22,95%	-2,65%	-22,95%

Источник: Составлено оценщиком

Таблица 11.5-18 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:23:0020262:13

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, кв.м.	7720	32000	52200	50000
Модельная корректировка	0,96597	0,85114	0,81487	0,81800
Корректировка		13,49%	18,54%	18,09%

Источник: Составлено оценщиком

Таблица 11.5-19 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:23:0020262:23

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, кв.м.	9410	32000	52200	50000
Модельная корректировка	0,94910	0,85114	0,81487	0,81800
Корректировка		11,51%	16,47%	16,03%

Источник: Составлено оценщиком

Таблица 11.5-20 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1231

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь, кв.м.	148325	32000	52200	50000
Модельная корректировка	0,74255	0,85114	0,81487	0,81800
Корректировка		-12,76%	-8,88%	-9,22%

Источник: Составлено оценщиком

Корректировка на наличие и качество подъездных путей

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

Корректировка на качество подъездных путей принята в размере 5% в различиях между подъездными путями асфальтированная дорога и грунтовая дорога.

Корректировка на наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. Так как у первого аналога девелопер обязуется подключить электричество а у второго и третьего аналога электричество и газ, необходимо ввести корректировку.

Объекты аналоги и оцениваемые участки по данному параметру идентичны. Корректировка не требуется.

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:

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

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, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов удельной стоимости сотки земельного участка.

Таблица 11.5-21 Итоговый расчет стоимости участков

№ п/п	Объект права	Кадастровый(или условный)номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	50:23:0030388:1752	13 195	33 395	4 406 405	4 406 400
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	50:23:0030388:1755	13 999	33 215	4 649 704	4 649 700
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	50:23:0030388:1754	11 079	33 503	3 711 757	3 711 800
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	50:23:0030388:1182	11000	33 954	3 734 925	3 734 900
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	50:23:0030388:1183	20000	32 148	6 429 678	6 429 700
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	50:23:0030388:1390	20000	32 148	6 429 678	6 429 700
7	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	50:23:0030388:460	147000	25 739	37 835 654	37 835 700
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	50:23:0020262:13	7220	110 246	7 959 754	7 959 800

№ п/п	Объект права	Кадастровый(или условный)номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	50:23:0020262:23	9410	108 321	10 192 965	10 193 000
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	50:23:0000000:1231	148325	84 569	125 436 884	125 436 900
	Итого					210 787 600

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Окончательное заключение о стоимости объекта выносится на основе согласования результатов, полученных разными подходами.

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимости объекта оценки. Согласование осуществляется посредством применения весовых коэффициентов, отражающих степень применимости конкретного подхода к объекту оценки.

При определении весовых коэффициентов, отражающих долю каждого из используемых подходов в определении итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки, анализируются преимущества и недостатки каждого из подходов по критериям.

Поскольку определение рыночной стоимости объекта оценки произведено с применением только сравнительного подхода согласование результатов не требуется.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

210 787 600 (Двести десять миллионов семьсот восемьдесят семь тысяч шестьсот) рублей

В том числе:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый(или условный)номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сот. руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский р-н, поселение Раменское	50:23:0030388:1752	13 195	33 395	4 406 400
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский р-н, поселение Раменское	50:23:0030388:1755	13 999	33 215	4 649 700
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, Раменский р-н, поселение Раменское	50:23:0030388:1754	11 079	33 503	3 711 800
4	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й км автодороги ММК-Раменское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала	50:23:0030388:1182	11000	33 954	3 734 900
5	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й км автодороги ММК-Раменское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала	50:23:0030388:1183	20000	32 148	6 429 700
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г.Раменское, 3-й км автодороги ММК-Раменское, участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0030388:1390	20000	32 148	6 429 700
7	Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения	Московская область, г. Раменское, 1-й км. автодороги ММК-Раменское, участок №2	50:23:0030388:460	147000	25 739	37 835 700
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0020262:13	7220	110 246	7 959 800
9	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0020262:23	9410	108 321	10 193 000

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый(или условный)номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сот. руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения	Московская область, Раменский район, г.п. Раменское, г. Раменское, юго-западная часть кадастрового квартала	50:23:0000000:1231	148325	84 569	125 436 900
	Итого					210 787 600

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.

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;

Делов А.И., 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.
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Издание третье актуализированное и расширенное. Нижний Новгород, 2016 год.
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.mtuf.ru>
- <http://www.konti.ru/>
- <http://msk.afy.ru/>,
- <http://realty.dmir.ru>,

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ







ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; 07 107878, г. Москва, в/р 206;
Тел.: (495) 862-74-25, (499) 355-07-81; Факс: (499) 355-07-84; E-mail: info@roo.ru; <http://www.roo.ru>



Министерство экономического развития
Российской Федерации
(МЭРТ)



Министерство финансов
Российской Федерации
(Минфин)



Министерство юстиции
Российской Федерации
(МЮ)



Министерство строительства,
жилья и коммунального хозяйства
Российской Федерации
(МЖКХ)

Исх № 10/196/03/16-0
от 28.11.2016г.

Для представления по месту требования
Делов Андрей Игоревич, 26.10.1969 года рождения, является оценщиком - членом
Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с
08.11.2014г., дата вхождения в реестр оценщиков РОО 06.11.2014г; №093234.

Оценщик отмечает: требование предоставления документов РОО в области оценочной
деятельности и требования, предъявляемые при вступлении в РОО Делов А.И. имеет образования в
области оценочной деятельности, что подтверждается дипломом о высшем образовании №01 М62020232
от 20.04.2019г.; выдан учебным заведением "Академическая академия экономики и статистики".

Профессиональная деятельность оценщика зарегистрирована в Открытом акционерном обществе
"Альфастраховая" на сумму 300 000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.
Профессиональная деятельность оценщика зарегистрирована в СЦАДО "Альгострава" на сумму 300 000
рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Внос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в
РОО по состоянию на 28.11.2016 г. нет.

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью "Финвэриана"

Общий рабочий стаж (лет): 6

Стаж оценочной деятельности (лет): 5

С момента вхождения в реестр члена РОО по 28.11.2016г. жалоб на профессиональную
деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не
принималось, проверка деятельности оценщика не проводилась, в РОО отсутствует информация о
фактах причинения ущерба деятельности (бездействие) оценщика в результате нарушения о
требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности,
установленных саморегулирующей организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО

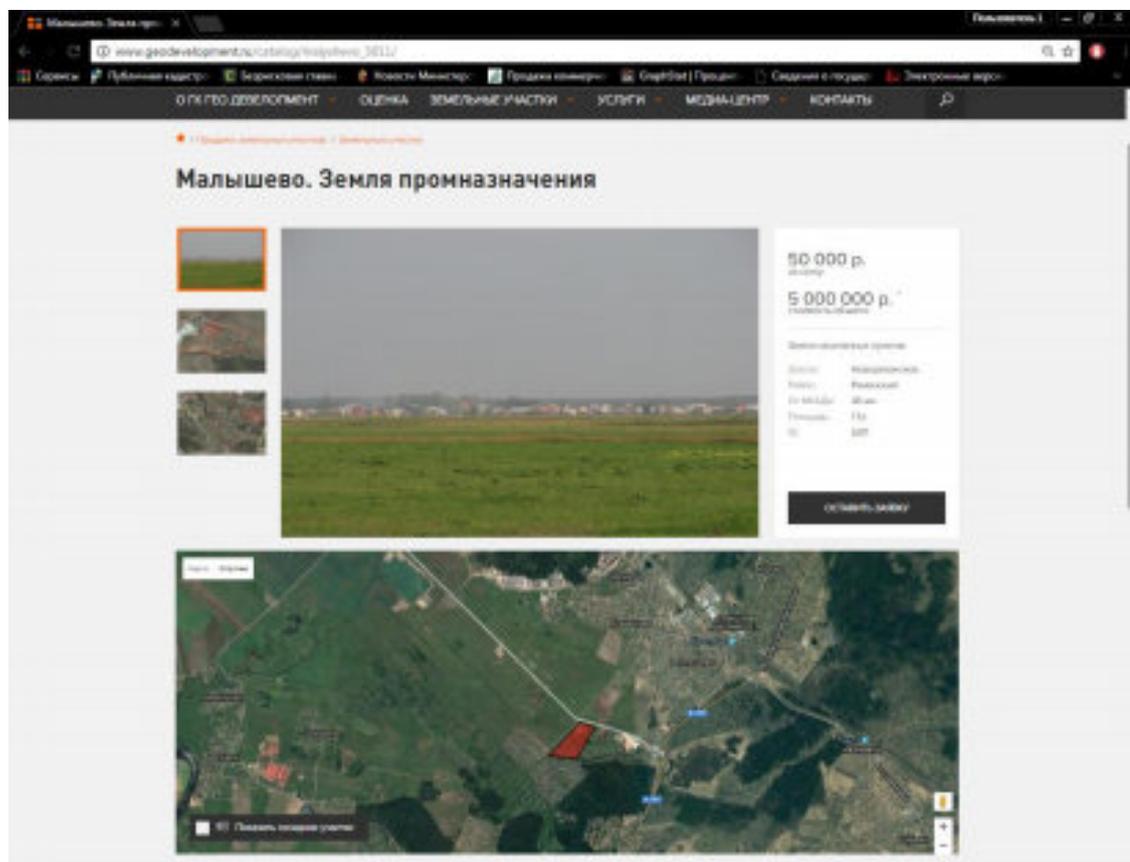
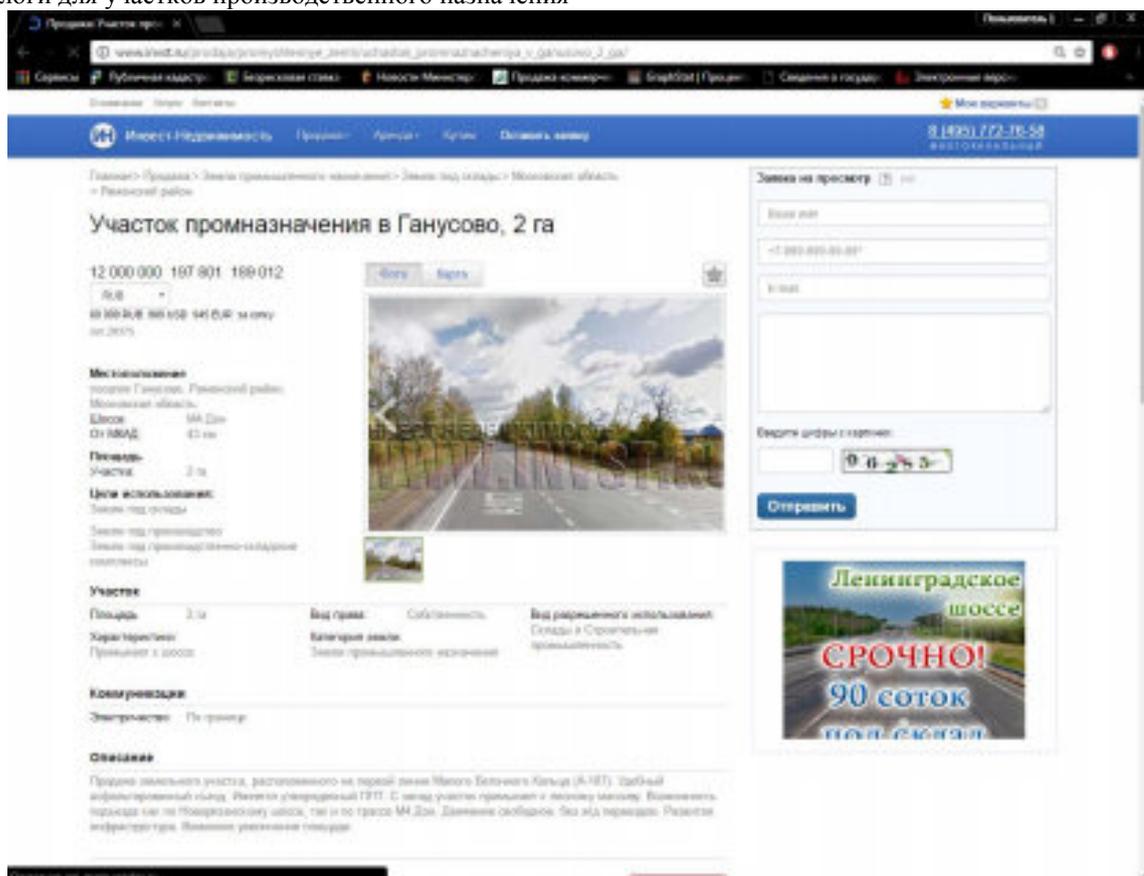
Исх. Мухомова И.С.
+7(495) 862-74-25 доб. 108

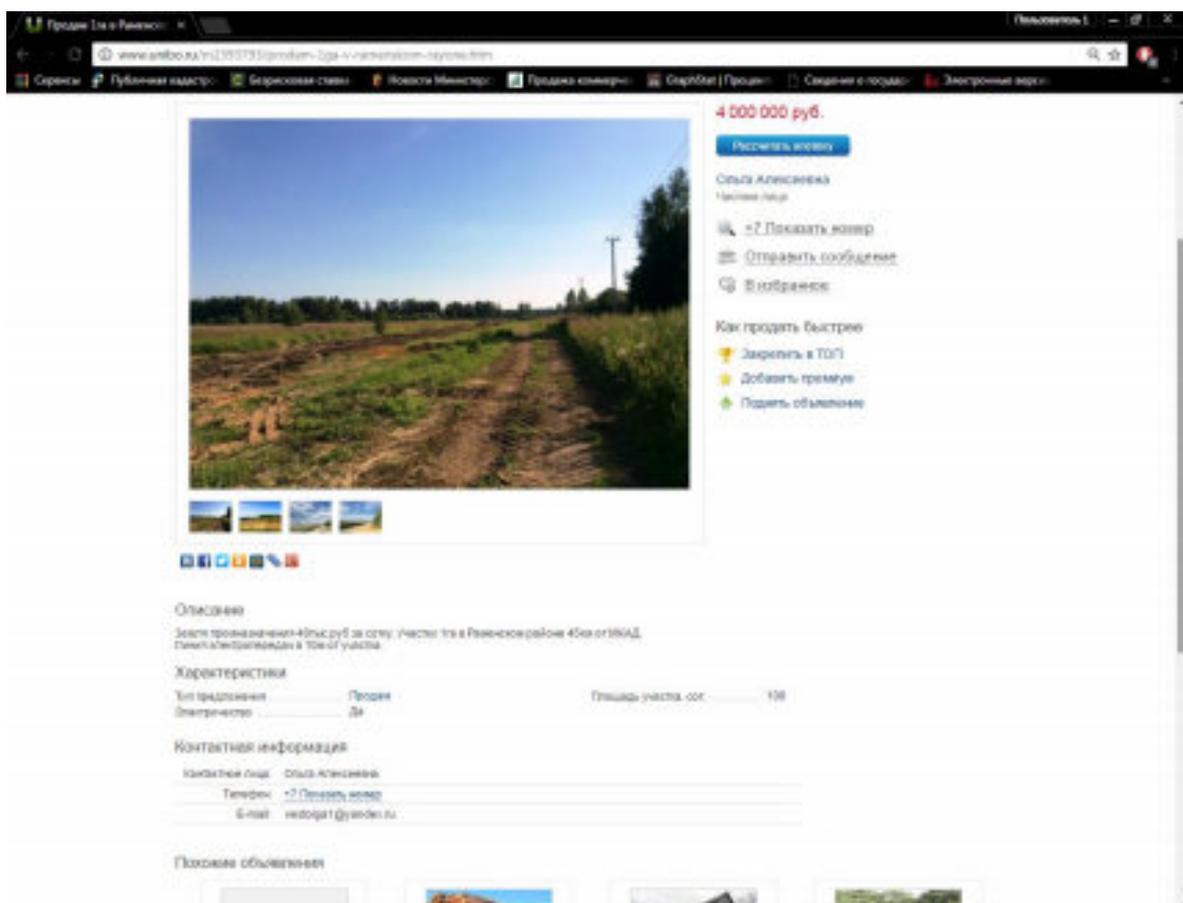
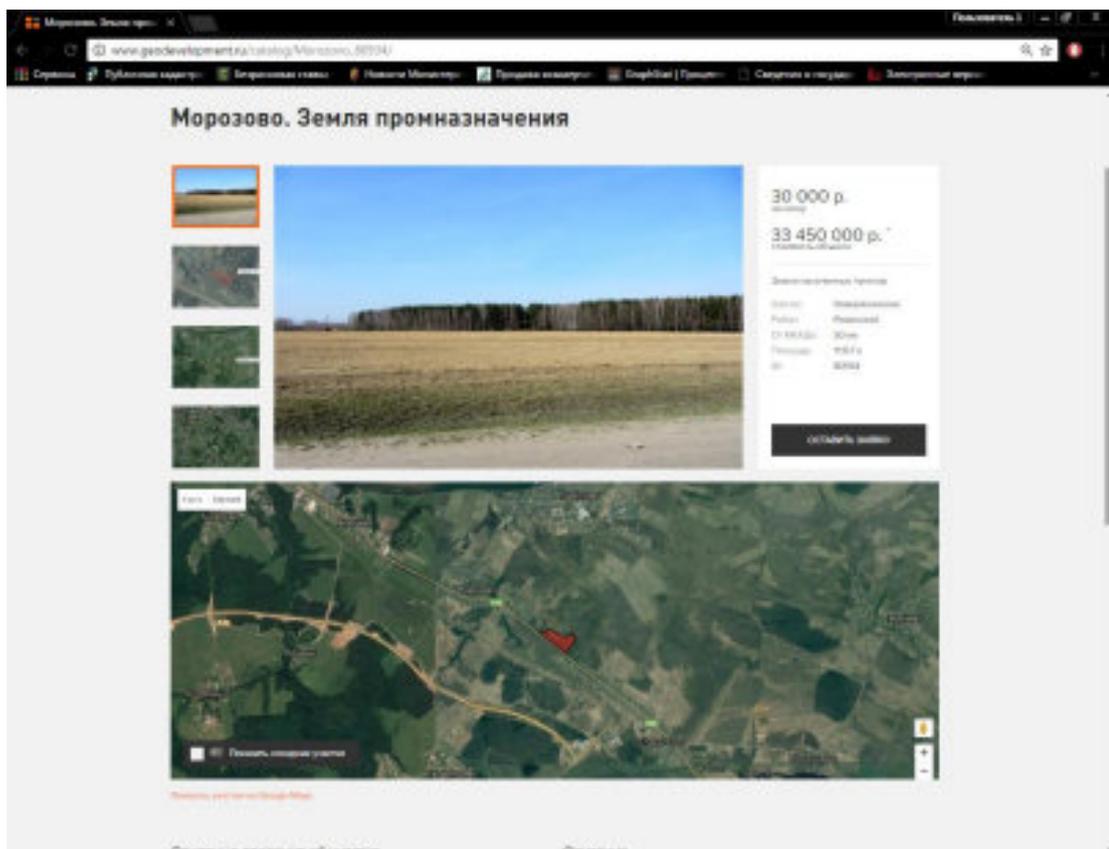


С.Д. Завкин

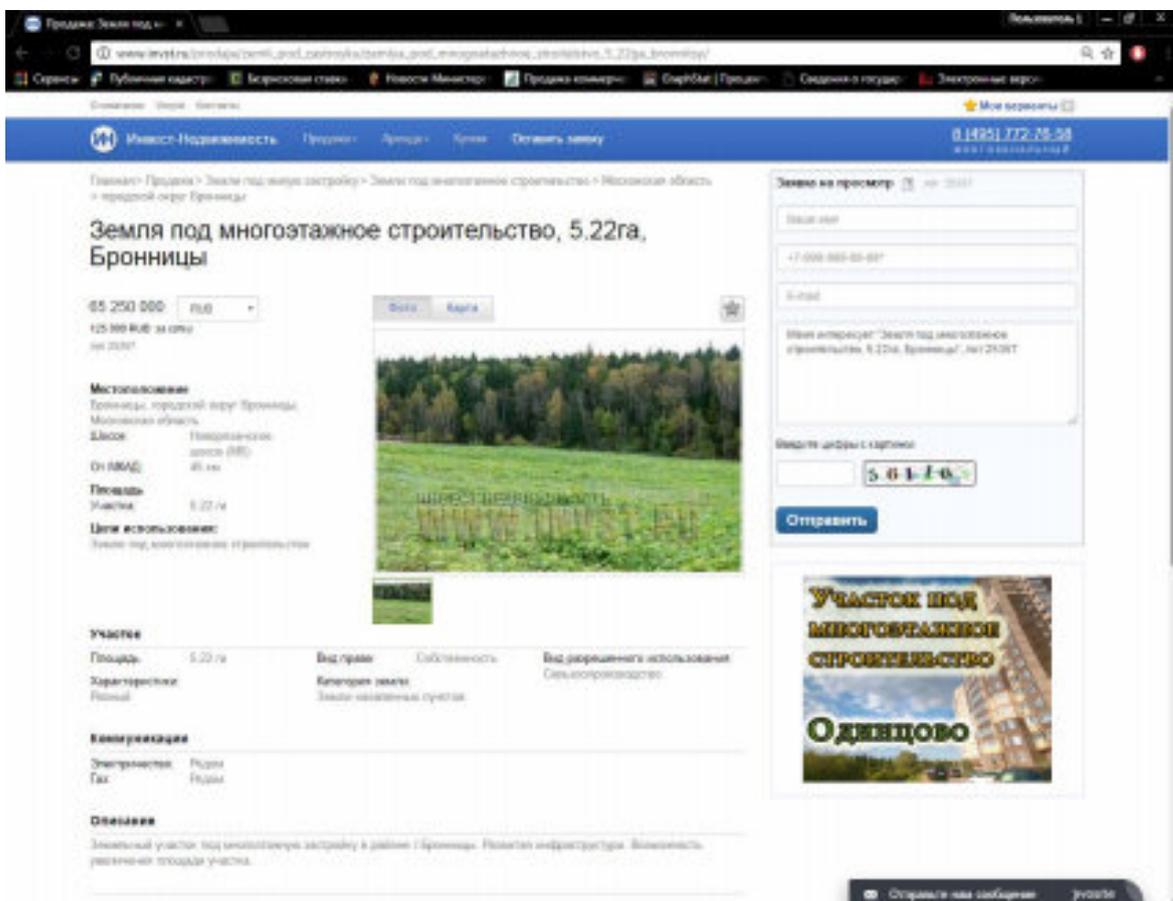
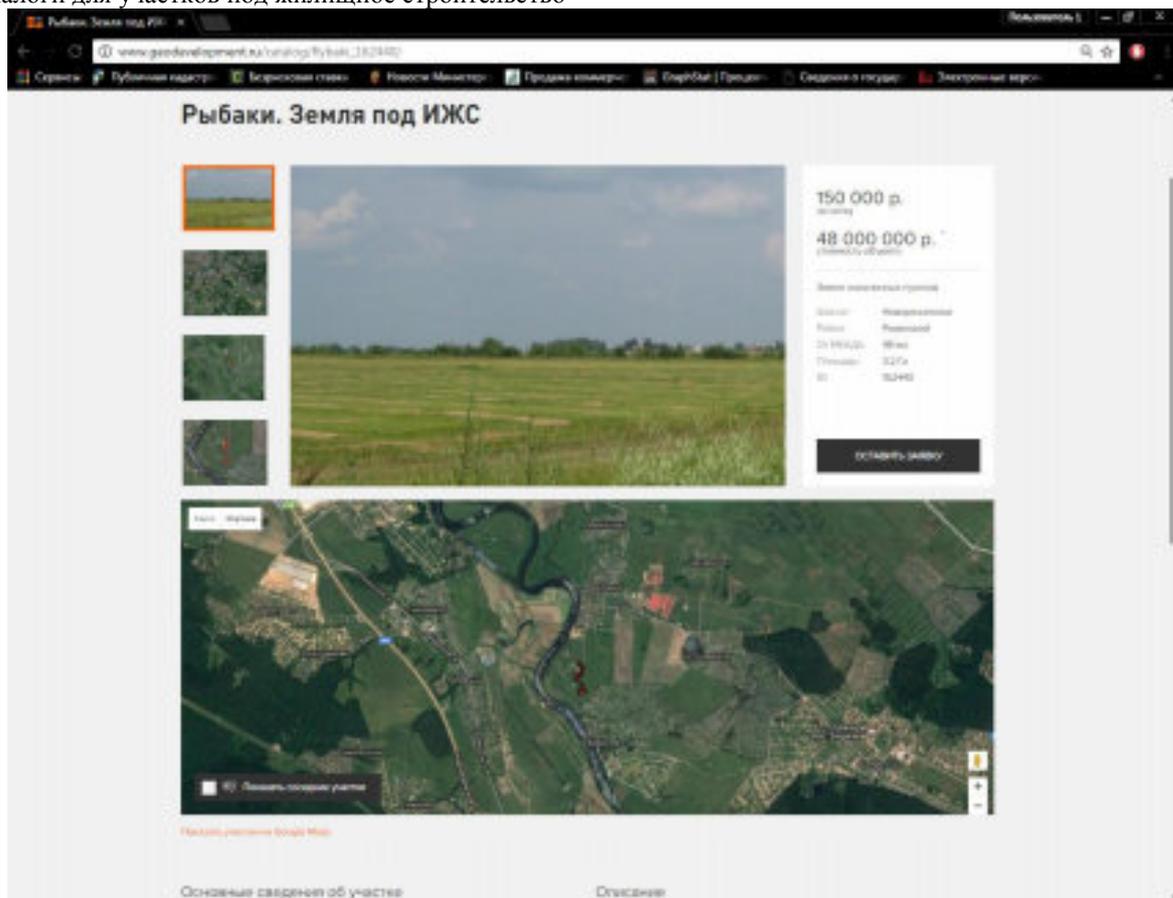
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. АНАЛОГИ ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для участков производственного назначения





Аналоги для участков под жилищное строительство



Продать земельный участок

https://www.avito.ru/realty/land/5_sot_20_kv_3936033

Современные квартиры в лучших кварталах

Детали объявления

Добавлено: Сергей

Объемная кв: частный дворик

Тип сделки: Продажа

Редан: Земельный участок

Статус: Земельный участок

Описание

Егорьевское или Новояковское шоссе, 29 кв. с. Строина (Рязанский район), земельный участок 5 Га (законно увеличен до 20 Га или деление участка). Земля населенных пунктов, под Индивидуальное Жилищное строительство. Коммунальный вид. Электростанция и магистральный газ по границе участка. (с возможностью подключения) Денарный лес (уборка, вывоз). Озеро (протяжён 2 км) Вся инфраструктура (школа, детский сад, магазины, аптека) 5 минут пешком. Автобус до жд станции Малаховка и жд станции Отрада (железнодорожная) Цена: 65 000 000(возможен расчёт) Участки по 10, 15, 20, 30, 40 соток также участки в Истринском Власово, Асиновое Вдоль Едвинском, Зоином, Котловом, Рязанки, Кратово, Бывово, Малаховка. Другие варианты на www.voprosy.ru

Информация

Продаю земельный участок площадью 500 соток. Московская область, Егорьевское шоссе.

Найти такие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru

Клубное, Земля, Дача, РДК, Земельный

Этот объект на карте

Продайте быстрее!

Звонить

Связаться онлайн

Позвонить

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Копия


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав
 на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"16" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 №НИЛ-СЗР-5

Субъект (субъекты) права: 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения, общая площадь 7220 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020262:13

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-61/064/2014-062

Регистратор

Цыганкова А. Ю.



50-А/3Н 595435

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНАЯ
ООО «ТРАСТ»
УСМАНОВ И ПАРТНЕРС

КОПИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"16" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 №НИЛ-СЗР-5

Субъект (субъекты) права: 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения, общая площадь 9410 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0020262:23

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-61/064/2014-063

Регистратор

Цыганкова А. К.



50-А3Н 535436

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «ТРАСТЮКОВ ЭСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
УСМАНОВ Н.В.

КОПИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"16" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 №НИЛ-СЗР-5

Субъект (субъекты) права: 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, застройки объектами культурно-бытового и торгового назначения, застройки административными, общественно-деловыми зданиями, объектами образовательного и социального назначения, общая площадь 148 325 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, г.п. Раменское, г. Раменское, юго-западная часть кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0000000:1231

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-61/064/2014-065

Регистратор

Цыганкова А. К.



50-А3Н 535438

КОПИЯ ВЕРНА

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
000 «ТРАСТ ЮНИОН»
УСМАНОВ И. В.

КОПИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"16" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 № НИЛ-3

Субъекты (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

Закрывают 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгового, складского и иного назначения, общая площадь 11 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г. Раменское, 1-й км автодороги ММК-Раменское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0030388:1182

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-61/064/2014-059

Регистратор

Цыганкова А. И.



50-А3Н 535432

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
ДИРЕКТОР
ООО «ТРАСТЮНИОН»
УСМАНОВ





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"16" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 №НИЛ-

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев
Земельный 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-
офисного и иного назначения, общая площадь 20 000 кв. м, адрес (местонахождение)
объекта: Московская область, г.Раменское, 1-й км автодороги ММК-Раменское, земельный
участок расположен в восточной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0030388:1183

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"
июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-61/064/2014-060

Регистратор

Цыганкова А.



50-А3Н 535433

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ
000 «ТРАСТЮНИОН
УСМАНОВ Н. В.





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"16" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 №НИЛ-СЗР/14

Субъект (субъекты) права: владельцы инвестиционных паев

Закранный 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгового-складского и иного назначения, общая площадь 20 000 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Раменское, 3-й км автодороги ММК-Раменское, участок расположен в центральной части кадастрового квартала

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0030388:1390

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-61/064/2014-068

Регистратор

Цыганкова А. К.

50-А3Н 535442

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «ТРАСТ ЮНИОН ЭССЕТ
УСМАНОВ Н. В.



КОПИЯ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи:

"16" июля 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельных участков от 27.06.2014 №НИЛ-

Субъект (субъекты) 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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов,
предназначенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-
офисного и иного назначения, общая площадь 147000 кв. м, адрес (местонахождение)
объекта: Московская область, г.Раменское, 1-й км. автодороги ММК-Раменское, участок №2

Кадастровый (или условный) номер: 50:23:0030388:460

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16"
июля 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-61/064/2014-069

Регистратор

Цыганкова А. К.

50-А3Н 535443

КОПИЯ ВЕРНА



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «ТРАСТ ЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
УСМАНОВ Н. В.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 01.06.2015

Документы-основания: • Решение об утверждении раздела земельного участка от 27.04.2015

Субъект (субъекты) права: 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.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:23:0030388:1752

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 13 195 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/002/2015-1274/1

Государственный регистратор



50-50/001-50/061/002/2015-1274/1

Цыганкова А. К.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 01.06.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



Цыганкова А. К.

50-БА 632890

КОПИЯ ВЕРНА
подпись



Начальник отдела
операционного сопровождения
фондов и внутреннего учета
Давутова Е.А.

КОПИЯ



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи: 01.06.2015

Документы-основания: • Решение об утверждении раздела земельного участка от 27.04.2015

Субъект (субъекты) права: 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.

Вид права: Общая долевая собственность
Кадастровый(условный) номер: 50:23:0030388:1755
Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 13 999 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/002/2015-1277/1

Государственный регистратор



50-50/001-50/061/002/2015-1277/1

Цыганкова А. К.

РНПС

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 01.06.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

Цыганкова А. К.



50-БА 632887

КОПИЯ ВЕРНА

начальник отдела
операционного сопровождения
фондов и внутреннего учета
Лазутина Е.А.



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московская область

Дата выдачи:

01.06.2015

Документы-основания: • Решение об утверждении раздела земельного участка от 27.04.2015

Субъект (субъекты) права: 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.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:23:0030388:1754

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для производственной застройки, застройки объектами торгово-складского и иного назначения, площадь 11 079 кв. м , адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Раменский район, городское поселение Раменское

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/001-50/061/002/2015-1281/1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Цыганкова А. К.

50-50/001-50/061/002/2015-1281/1

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 01.06.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор

Цыганкова А. К.



(подпись, м.п.)

КОПИЯ ВЕРНА

подпись

Начальник отдела
операционного сопровождения
фондов и внутреннего учета
Лазутина Е.А.

50-БА 632884