

## **ОТЧЕТ № 204/17**

**об оценке земельных участков (5 ед.), для дачного строительства, расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 25.12.2017 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 25.12.2017 г.**

**ЗАКАЗЧИК:**

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**ООО «КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА «ФОРМУЛА УСПЕХА»**

**МОСКВА 2017**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
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 .....	5
1.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	6
<b>2.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>11</b>
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....	11
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА.....	11
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	11
<b>5.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b> .....	<b>12</b>
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	12
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА .....	12
<b>6.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>13</b>
6.1.	Допущения .....	13
6.2.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА .....	13
<b>7.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>14</b>
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ.....	14
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	14
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ .....	14
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	14
<b>8.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>18</b>
8.1.	Идентификация Объекта оценки.....	18
8.2.	Описание местоположения объекта оценки .....	22
8.3.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	26
8.4.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	28
<b>9.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>29</b>
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 .....	33
9.3.	Анализ оптового рынка земельных участков Московской области .....	34
9.4.	Обзор загородного рынка Московской области .....	36
9.5.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	43
9.6.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	47
9.7.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .....	49
<b>10.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>51</b>
<b>11.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>54</b>
11.1.	Рыночный (сравнительный) подход .....	58

11.2.	Доходный подход .....	59
11.3.	Затратный подход .....	61
11.4.	Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода .....	63
<b>12.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>80</b>
<b>13.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>81</b>
<b>14.</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>82</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>83</b>
	1. Правовая информация .....	83
	2. Методическая информация .....	83
	3. Рыночная информация .....	83
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ ....</b>	<b>84</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>87</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНК.....</b>	<b>97</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 23/17 от 21.12.2017 г. к Договору № КГФУ-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 (5 ед.) расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (5 ед.) расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Не применялся	24 249 400	Не применялся

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**24 249 400 (Двадцать четыре миллиона двести сорок девять тысяч четыреста) рублей, , не облагается НДС<sup>1</sup>**

**В том числе:**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:05:0130207:247	26793	2 687 100
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:55	193 333	21 148 700

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
3	Земельный участок категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:23:0030401:221	770	170 100
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:29:0060221:999	904	140 300
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:29:0050402:2370	744	103 200
<b>Итого</b>				<b>24 249 400</b>

### 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 23/17 от 21.12.2017г. к Договору № КГФУ-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.

**«УТВЕРЖДАЮ»**

**Генеральный директор**

**ООО «Консалтинговая группа «Формула успеха»**



**Берг Е.В.**

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

<b>Объект оценки</b>	Земельные участки (5 ед.) расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, Ограничение (обременение) права: доверительное управление.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в разделе 8.3. Настоящего отчета.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
<b>Цели и задачи проведения оценки:</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	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»
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.</li> <li>• Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.</li> <li>• Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.</li> <li>• Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"</li> </ul>
<b>Дата определения стоимости</b>	25.12.2017 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	21.12.2017 г. по 25.12.2017 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>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.</li> <li>3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>



### **3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного

федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

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

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения об оценщике	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 – ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-009234 от 07 апреля 2017 г., период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	6
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № 3 от 01.12.2016 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 ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «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 государственной регистрации	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/776/90018/7 от 17 марта 2017 г., период страхования: с 30 марта 2017 г. по 29 марта 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

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

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

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### **5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

### **6.1. Допущения**

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

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

Осмотр объекта не производился, так как не был предоставлен доступ к объекту. Все материалы по оцениваемым объектам Оценщик получал от заказчика и открытых источниках информации.

Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### **6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата**

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

### 7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

<b>Объект Оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена</b>	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта Оценки</b>	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)»
<b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Подход к оценке</b>	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
<b>Дата определения стоимости</b>	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки

**объекта оценки(дата проведения  
оценки, дата оценки)**

<b>Допущение</b>	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
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Затратный подход</b>	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:

<b>Виды стоимости</b>	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.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	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:

<b>Отчет об оценке</b>	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
<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	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»:

<b>Рыночная стоимость</b>	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;
---------------------------	---

	<p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<b>Кадастровая стоимость</b>	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>
<b>Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:</b>	
<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
<b>Право собственности</b>	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
<b>Право аренды</b>	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>
<b>Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997:</b>	
<b>Потенциальный валовой доход</b>	<p>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</p>
<b>Действительный валовой доход</b>	<p>Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.</p>
<b>Операционные расходы</b>	<p>Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги</p>
<b>Чистый операционный доход</b>	<p>Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов</p>
<b>Накопленный износ</b>	<p>Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства</p>
<b>Физический износ (устаревание)</b>	<p>Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства</p>
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	<p>Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли</p>
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	<p>Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов</p>
<b>Термины по данным сайта <a href="http://www.appraiser.ru">www.appraiser.ru</a>:</b>	
<b>Денежный поток</b>	<p>Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества</p>
<b>Дисконтирование</b>	<p>Расчет й стоимости будущих денежных потоков</p>
<b>Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве</b>	<p>Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой</p>
<b>Контроль</b>	<p>Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику</p>
<b>Капитализация дохода</b>	<p>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</p>



<b>Риск</b>	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
<b>Ставка капитализации</b>	Делитель, используемый при капитализации
<b>Ставка отдачи (доходности)</b>	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
<b>Ставка дисконтирования</b>	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
<b>Ценовой мультипликатор</b>	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

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

### 8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (5 ед.) расположенные в Сергиево-Посадском, Воскресенском и Раменском районах Московской области, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**Таблица 8.1-1 Характеристика земельного участка расположенного в Сергиево-Посадском районе**

Характеристика	Показатель	Источник информации
<b>Общие сведения</b>		
Кадастровый номер	50:05:0130207:247	
Площадь участков, кв.м.	26 793	
Адрес объекта	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д.Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для дачного строительства	
<b>Описание</b>		
Рельеф участка	Ровный	Данные полученные от заказчика
Ближайшие шоссе	Ярославское	Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Удаление от МКАД	75 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Данные полученные от заказчика
Подъездные пути	Отсутствуют	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет	Данные полученные от заказчика
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	
Балансовая стоимость:	Информация не предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки	

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 8.1-2 Характеристика земельного участка расположенного в Раменском районе**

Характеристика	Показатель	Источник информации
<b>Общие сведения</b>		
Кадастровый номер	50:23:0020379:55	Выписка из единого государственного
Площадь участков, кв.м.	193 333	

Характеристика	Показатель	Источник информации
Адрес объекта	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные полученные от заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Удаление от МКАД	55 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Подъезд осуществляется по грунтовой дороге	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют	Данные полученные от заказчика
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	
Балансовая стоимость:	Информация не предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки	

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 8.1-3 Характеристика земельного участка расположенного в дачном поселке «Малахитовая поляна»**

Характеристика	Показатель	Источник информации
Общие сведения		
Кадастровый номер	50:29:0060221:999	
Площадь участков, кв.м.	904	
Адрес объекта	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	
Вид права	Общая долевая собственность	
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	Данные полученные от заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Удаление от МКАД	68 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Подъезд осуществляется по грунтовой дороге	Данные полученные от

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

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 8.1-4 Характеристика земельного участка расположенного в дачном поселке «Малинки-2»**

Характеристика	Показатель	Источник информации
<b>Общие сведения</b>		
Кадастровый номер	50:29:0050402:2370	
Площадь участков, кв.м.	744	
Адрес объекта	Московская обл., Воскресенский р-н, сельское поселение Фединское, вблизи с. Петровское, участок находится в западной части кадастрового квартала 50:29:0050402	
Вид права	Общая долевая собственность	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования (целевое назначение)	Для дачного строительства	
<b>Описание</b>		
Рельеф участка	Ровный	Данные полученные от заказчика
Ближайшие шоссе	Новорязанское	Яндекс карты ( <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Удаление от МКАД	74 км.	
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Данные визуального осмотра
Подъездные пути	Подъезд осуществляется по грунтовой дороге	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют	Данные полученные от заказчика
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	
Сведения об износе (устаревании)	Отсутствует для земельных участков в силу физической неприменимости	
Балансовая стоимость:	Информация не предоставлена заказчиком. Отсутствие балансовой стоимости не влияет на результаты оценки	

Источник: составлено Оценщиком

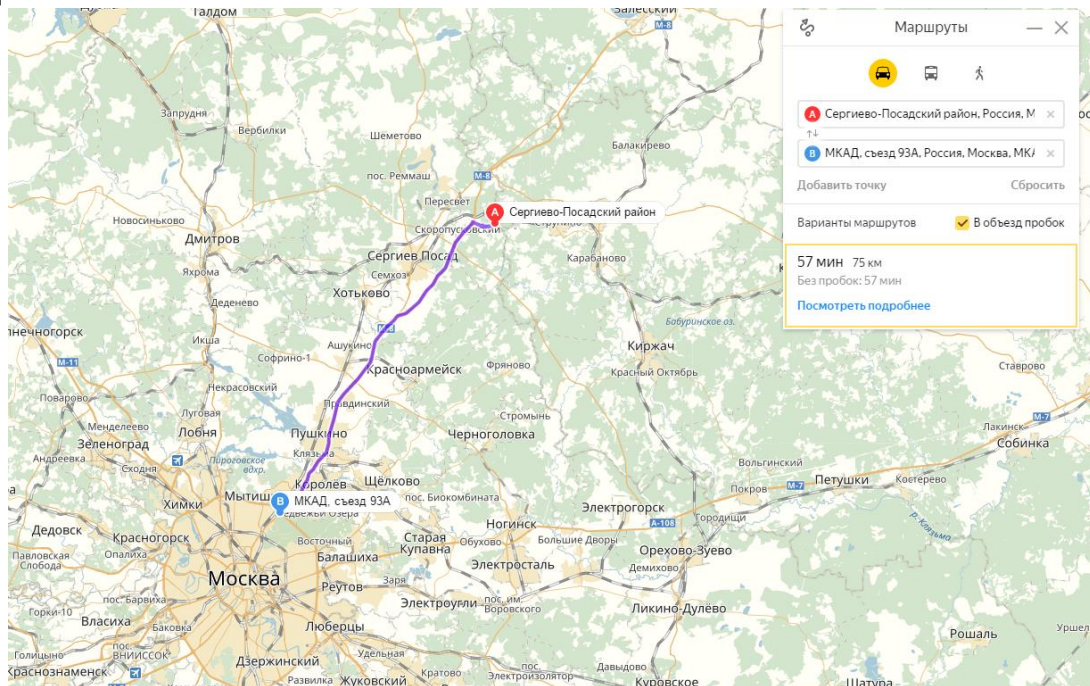
**Таблица 8.1-5 Характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030401:221**

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

## 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

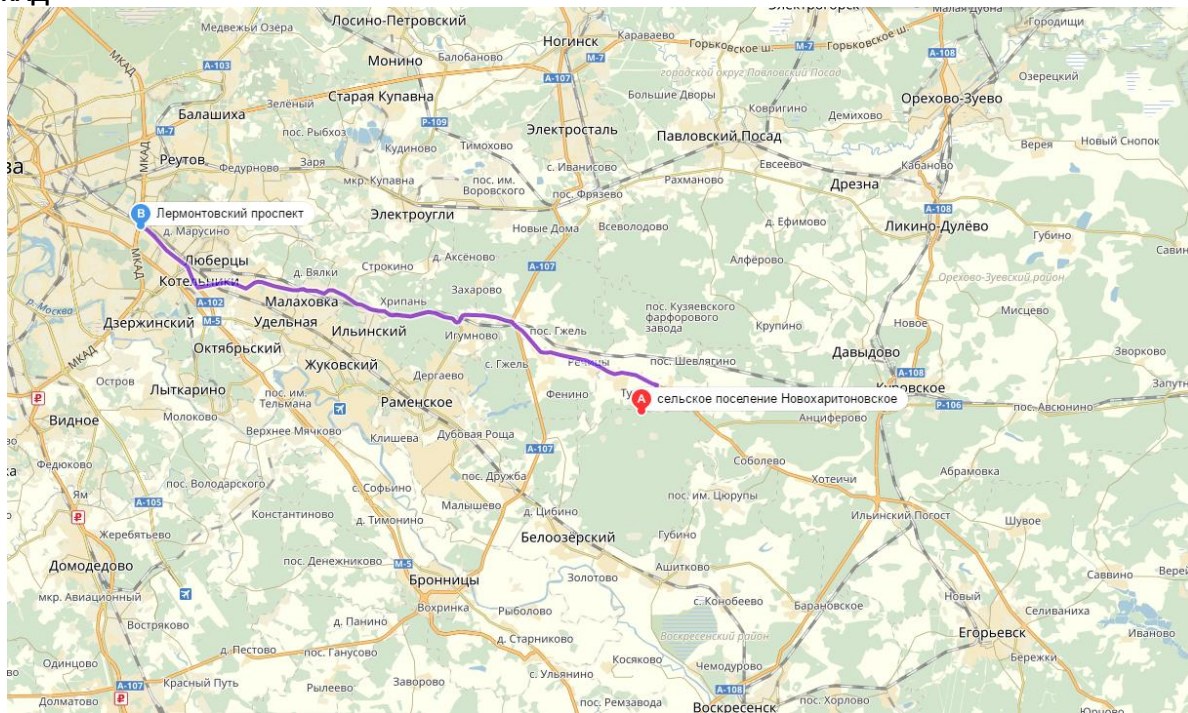
На рисунках представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

**Рисунок 8-1. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130207:247 относительно МКАД**



Источник: Яндекс карты<sup>2</sup> ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

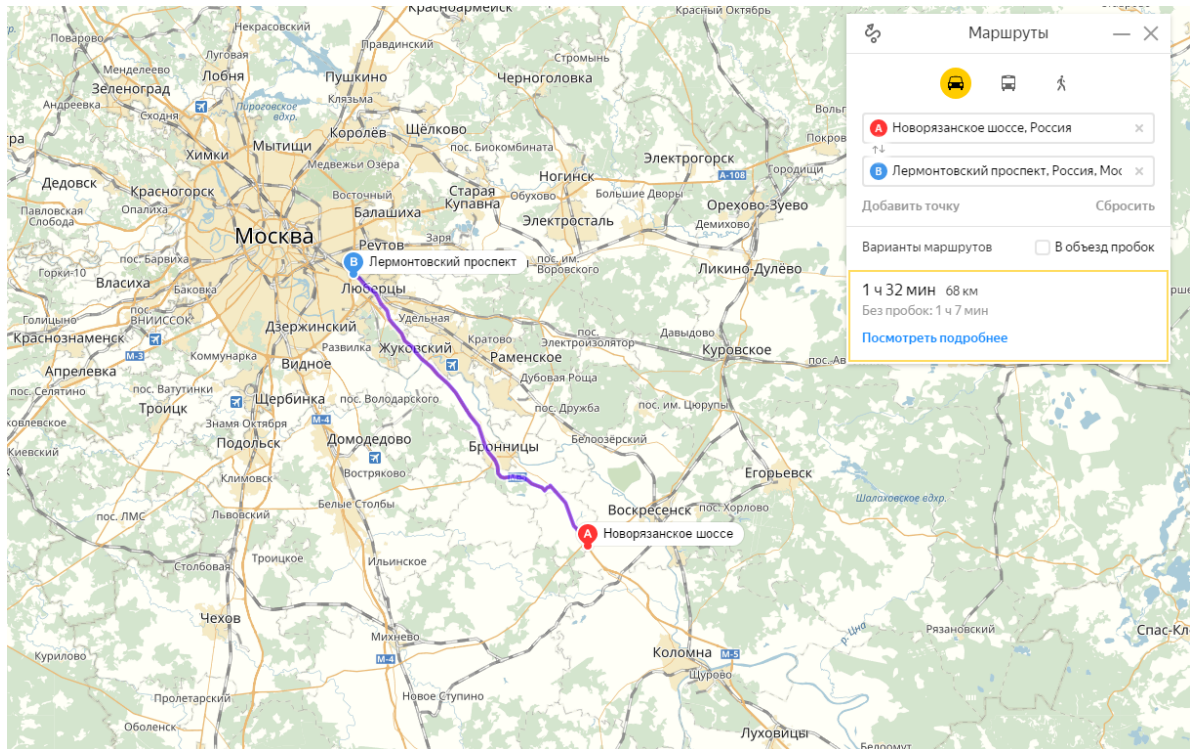
**Рисунок 8-2 Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:55 относительно МКАД**



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

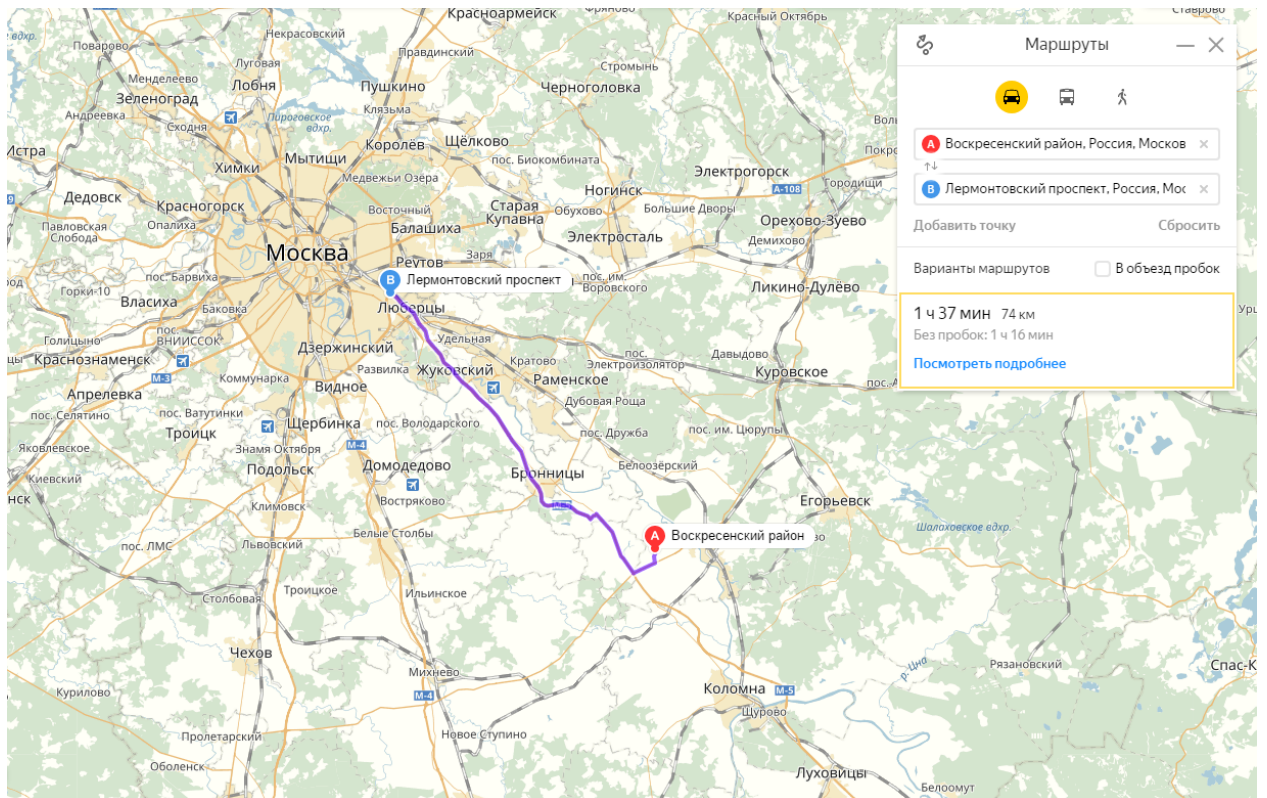
<sup>2</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис <http://maps.yandex.ru/>

**Рисунок 8-3 Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:29:0060221:999 относительно МКАД**



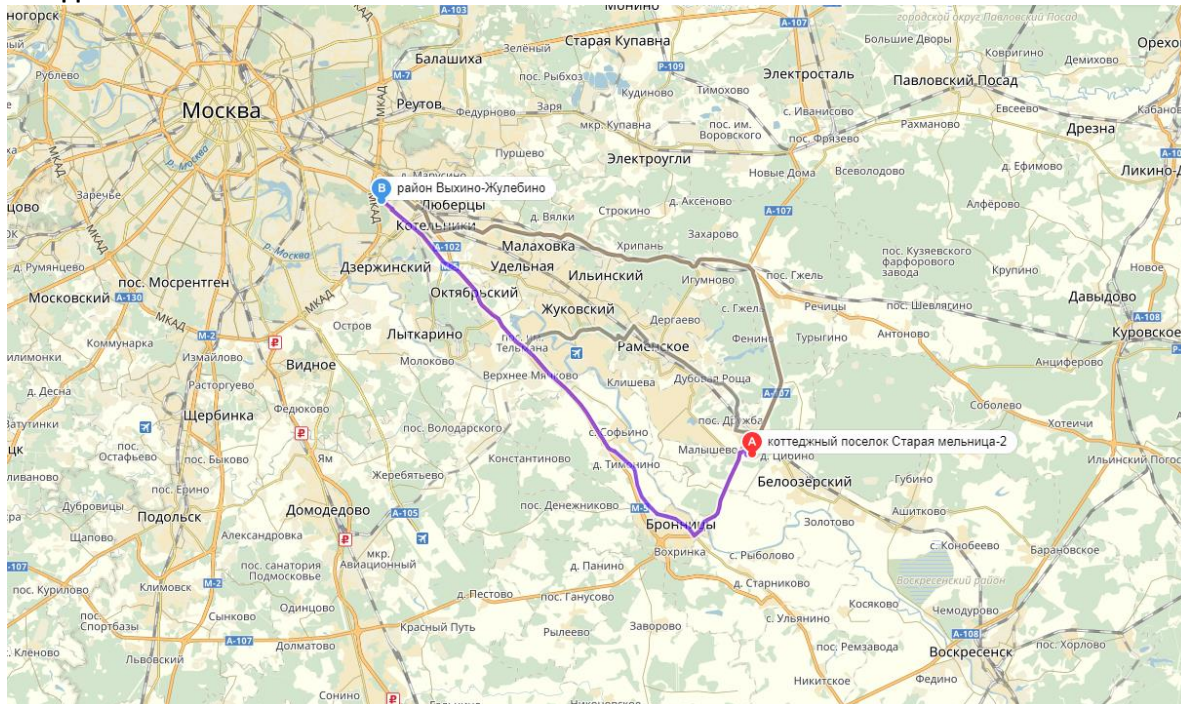
Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

**Рисунок 8-4 Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:29:0050402:2370 относительно МКАД**



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

**Рисунок 8-5. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030401:221 относительно МКАД**



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

**Раменский район** — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке центральной части Московской области России. Административный центр — город Раменское. Площадь района составляет 1397,46 км<sup>2</sup>. 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 8-6. Расположение Раменского района относительно Московской области**





Источник: <https://ru.wikipedia.org>

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

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

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

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

Площадь района составляет 812,48 км<sup>2</sup>, из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 км<sup>2</sup>, а лесные — 280 км<sup>2</sup>.

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

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

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

Площадь района составляет 2025 км<sup>2</sup>. Район граничит с Щёлковским, Пушкинским, Дмитровским и Талдомским районами Московской области, а также с Владимирской областью. Основные реки – Кунья, торгоша, Воря, Веля, Кубжа, Дубна.

<sup>3</sup> <https://ru.wikipedia.org/>

### 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права	Адрес расположения	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Наличие коммуникаций	Назначение участка
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, вблизи д.Дивово, участок находится в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207	50:05:0130207:247	26 793	По границе (не заведены на участок)	дачный участок
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала.	50:23:0020379:55	193 333	По границе (не заведены на участок)	дачный участок
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:999	904	По границе (не заведены на участок)	дачный участок
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская обл., Воскресенский р-н, сельское поселение Фединское, вблизи с. Петровское, участок находится в западной части кадастрового квартала 50:29:0050402	50:29:0050402:2370	744	По границе (не заведены на участок)	дачный участок
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0030401:221	770	По границе (не заведены на участок)	дачный участок

Источник: составлено Оценщиком

**Текущее состояние:** По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены, коммуникации не заведены на участки

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

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

**Имущественные права на объект оценки:** Общая долевая собственность

**Наличие обременений:** Доверительное управление.

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

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

**Таблица 8.4-1 Описание полученных от Заказчика документов**

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер	Номер документа	Дата выдачи документа
1.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:05:0130207:247	50/005/001/2016-3050	05.12.2016
2.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:23:0020379:55	50/023/001/2016-4612	05.12.2016
3.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0060221:999	50/029/001/2016-997	29.11.2016
4.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним	50:29:0050402:2370	б/н	21.10.2016
5.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0030401:221	б/н	11.01.2017

Источник: документы получены от Заказчика

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

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

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

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

Таблица 9.1-1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации<sup>4</sup>

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2016 в % к январю-октябрю 2015
	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	
Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды»			100.5 <sup>1)</sup>	100.0 <sup>1)</sup>	96.6 <sup>1)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «хозяйственным» видам деятельности: <sup>2)</sup>					
добыча полезных ископаемых	2058.3	23497.9	86.9	97.6	...
обрабатывающие производства	461369.6	4173450.5	108.5	111.0	...
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	61099.0	528021.6	104.8	108.4	...

<sup>4</sup> [http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/](http://moscow.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/moscow/ru/statistics/macroeconomics/)

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2016 в % к январю-октябрю 2015
	октябрь 2017	январь- октябрь 2017	октябрь 2017	январь- октябрь 2017	
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	44822.6	412111.2	194.9	108.1	...
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	15052.9	105769.9	104.7	110.6	...
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	7434.1	73010.7	116.9	112.6	...
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности: <sup>2)</sup>					
добыча полезных ископаемых	143180.2	1146248.1	127.5	117.1	...
обрабатывающие производства	381181.9	3508196.5	98.6	107.8	...
обеспечение электрической энергией газом и паром; кондиционирование воздуха	60668.7	523452.1	105.1	108.6	...
в том числе:					
производство, передача и распределение электроэнергии	38288.8	360862.4	106.6	109.1	...
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	21293.4	153310.8	102.8	107.7	...
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млн. рублей	670980.1	560267.4	90.0 <sup>1)</sup>	100.5 <sup>1)</sup>	106.9 <sup>1)</sup>
Инвестиции в основной капитал за январь-сентябрь 2017, млн. рублей	x	1110590.1	x	120.3 <sup>1)</sup>	103.0 <sup>1)</sup>

	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-октябрь 2016 в % к январю-октябрю 2015
	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	октябрь 2017	январь-октябрь 2017	
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	286.6	1695.3	в 2.1 р.	89.1	74.8
Объем услуг предприятий транспорта <sup>3)</sup>	178321.1	1705025.0	107.7 <sup>4)</sup>	108.0 <sup>4)</sup>	104.5 <sup>1)</sup>
Объем услуг связи <sup>3)</sup>	65052.1	608960.5	96.5 <sup>1)</sup>	104.2 <sup>1)</sup>	99.3 <sup>1)</sup>
Оборот розничной торговли, млн. рублей	394387.8	3646537.5	102.4 <sup>1)</sup>	101.3 <sup>1)</sup>	91.9 <sup>1)</sup>
Оборот общественного питания, млн. рублей	15032.0	135780.5	107.4 <sup>1)</sup>	98.2 <sup>1)</sup>	87.4 <sup>1)</sup>
Объем платных услуг населению, млн. руб.	139541.7	1320914.6	97.6 <sup>1)</sup>	97.5 <sup>1)</sup>	104.5 <sup>1)</sup>
Индекс потребительских цен, %	x	103.1 <sup>5)</sup>		104.9	108.1
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек <sup>6)</sup>	37.4	x	100.3	x	157.8 <sup>7)</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>8)9)</sup>	x	x	100.8	96.2	90.5 <sup>##)</sup>
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>9)</sup>					
номинальная, рублей	69522		109.3	107.6	108.5
реальная	x	x	105.2	102.4	100.2
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума, %		9.0 <sup>10)</sup>		...	-

<sup>1)</sup> В сопоставимой оценке.

<sup>2)</sup> В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей.

<sup>3)</sup> По крупным и средним предприятиям, в действующих ценах.

<sup>4)</sup> В ценах соответствующего периода.

<sup>5)</sup> Октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.

<sup>6)</sup> На конец периода.

<sup>7)</sup> Октябрь 2017 г. к октябрю 2016 г.

<sup>8)</sup> Рассчитываются как доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен.

<sup>9)</sup> По крупным, средним и малым предприятиям за сентябрь и январь-сентябрь 2017 г.

<sup>10)</sup> Январь-декабрь 2016 г. (предварительные данные).

<sup>#)</sup> Сентябрь и январь-сентябрь 2017 г. (предварительные данные, возможна корректировка).

<sup>##)</sup> Январь-сентябрь 2016 г. к январю-сентябрю 2015 г.

Индекс выпуска продукции и услуг по базовым видам экономической деятельности за II квартал 2017 года составил к соответствующему периоду 2016 года 102.6% (II квартал 2016 года к II кварталу 2015 года – 98.6%).

**Таблица 9.1-2 Отдельные показатели, характеризующие динамику социально-экономического развития Российской Федерации, Москвы, Санкт-Петербурга и Московской области, за январь-ОКТАБРЕМЬ 2017 ГОДА**

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Индекс промышленного производства	101.6	100.0	104.3	112.2
октябрь 2017 г. к сентябрю 2017 г.	105.7	111.2	101.2	98.2
Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования	95.7	89.1	103.7	105.8
Оборот розничной торговли, полученный через все каналы реализации товаров в (сопоставимых ценах)	100.8	101.3	102.6	105.2

Наименование показателя	РФ	Москва	Санкт-Петербург	Московская область
Объем платных услуг населению через все каналы реализации (в сопоставимых ценах)	100.2	97.5	102.8	100.6
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги				
октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	101.9	103.1	103.1	101.9
октябрь 2017 г. к сентябрю 2017 г.	100.2	100.3	100.2	100.1
Индекс цен производителей промышленных товаров				
октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	106.1	107.8	98.7	98.3
октябрь 2017 г. к сентябрю 2017 г.	101.2	100.3	98.8	100.1
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения				
октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	103.3	102.3	106.4	103.7
октябрь 2017 г. к сентябрю 2017 г.	100.3	100.0	100.8	100.3
в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию				
октябрь 2017 г. к декабрю 2016 г.	105.7	103.4	109.9	105.6
октябрь 2017 г. к сентябрю 2017 г.	100.4	99.9	101.4	100.5
Среднемесячная заработная плата (январь-сентябрь 2017 г. к январю-сентябрю 2016 г.)	107.0	107.6	109.8	107.7
Численность безработных (по данным органов труда и занятости) на конец октября 2017 г. к концу сентября 2017 г.	96.6	99.0	106.2	96.9
Уровень зарегистрированных безработных в общей численности экономически активного населения в сентябре 2017 г.	1.0	0.4	0.3	0.5

**Таблица 9.1-3 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
Инфляция (ИПЦ) среднегодовая, %	104,7	104,7	104,5	104,1	103,6	103,2	102,8	102,7	102,7	102,5	102,3	102,2	102,0	102,0	102,0	102,0
ВВП в% к предыдущему году	103,1	103,3	103,8	103,2	102,7	102,5	102,5	102,6	102,5	102,4	102,4	102,0	101,9	101,8	101,8	101,6
Индекс промышленного производства в% к пред. году	102,3	102,0	102,3	102,5	102,5	102,5	102,2	102,1	102,2	102,1	102,1	102,0	101,9	101,9	101,9	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	103,8	104,3	105,5	105,4	104,0	103,6	103,6	103,6	103,4	103,2	103,2	102,4	102,4	102,2	102,1	101,9

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 9.1-4 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	97,2	102,3	102,3	102,4
Индекс промышленного производства в% к пред году	98,7	101,5	101,6	101,9
Темп роста реальной заработной платы, %	90,2	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 СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

**Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных

Признак классификации	Виды рынков
Вид сделок	образований, коммерческих организаций
Отраслевая принадлежность	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Форма собственности	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Способ совершения сделок	Государственных и муниципальных объектов, частных
	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

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

### 9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

#### Основные показатели оптового рынка земли Подмосковья

Индикатор	Значение
Объем предложения, тыс. га	15,2 ↑+1,5%
Средний размер участка в экспозиции, га	26,16 ↓-7%
Средняя стоимость сотки земли	
руб. за сотку	97 540 ↓-12%
\$ за сотку	1 733 ↓-5%

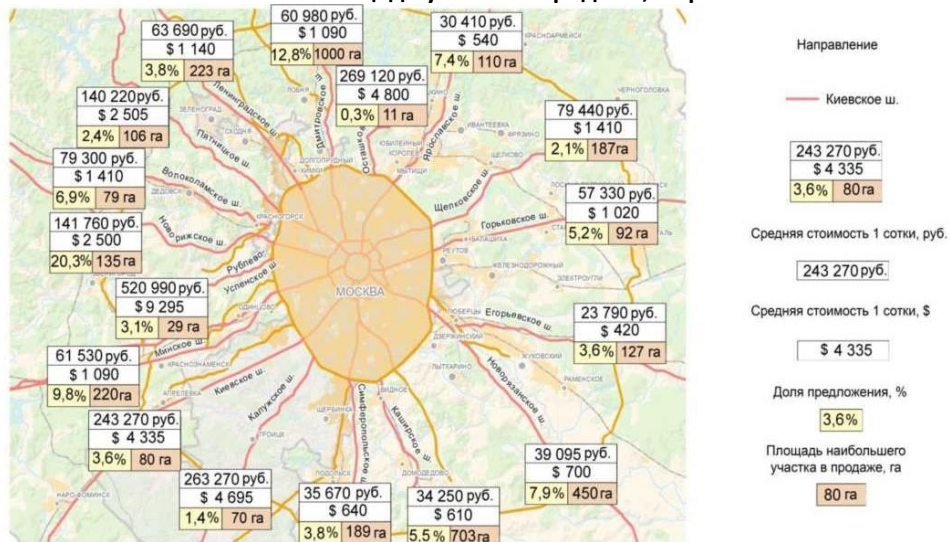
↑ или ↓ - изменение по сравнению с 4 кварталом 2016 г.

Источник: Blackwood

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2017 г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2016 г. Более половины оптового предложения (50,8%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4-х направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (13%), Новорязанском (8%) и Минском (10%). Доля Ленинградского ш. снизилась до 4%, остальных направлений составляет менее 7%, за исключением Ярославского ш., доля которого составляет 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходятся на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81-100 км - 15%.

Таблица 9.3-1 Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1-ой сотки и наибольший по площади участок в продаже, март 2017 г.

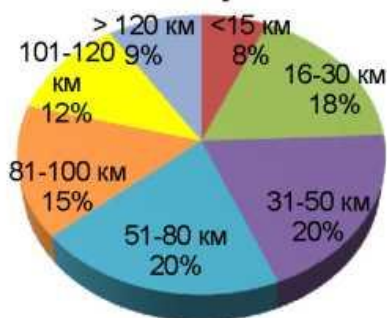


Источник: Blackwood

Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмосквья (за счет ухода наиболее дешевых и малых по площади участков) в 1-м квартале 2017 г. составил 26,16 га, уменьшившись на 7% по сравнению с аналогичным показателем 4-го квартала 2016 г. При этом за год показатель снизился на 60%. Подобная динамика связана с дроблением крупных земельных участков.

### Предложение

**Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, март 2017 г., количество участков**



Источник: Blackwood

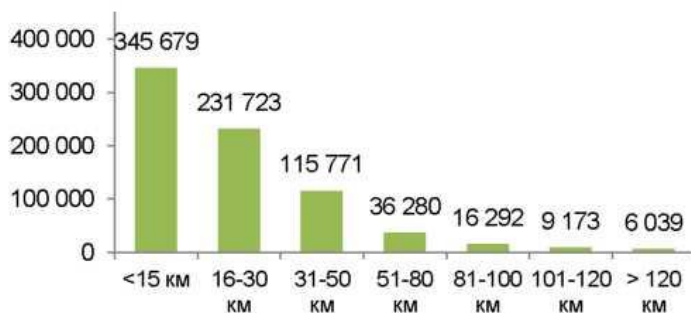
Основной объем предложения участков на оптовом рынке земли Подмосквья в 1-м квартале 2017 г. экспонируется в рублях. В связи с небольшим снижением курса доллара в начале 2017 г. цена в долларах также снизилась по сравнению с показателем конца 2016 г. Так, средняя стоимость 1 -й сотки по итогам 1-го квартала 2017 г. составила \$1 733, при этом снижение относительно 4-го квартала 2016 г. составило 5%.

### Ценовая ситуация

Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на оптовые предложения в Подмосквье по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016 г.

Лидером по стоимости 1 -ой сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-ой сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на 31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. - 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш.- 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%.

**Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, март 2017 г., руб./сотка**



Источник: Blackwood

Средняя стоимость сотки земли Подмосквье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмосквье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 1-

го квартала 2017 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1-ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$25-30 тыс. (1,4-2 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмоскowie (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды».



По прежнему продолжается поиск собственниками и девелоперами соинвесторов и компаний, занимающихся Fee-девелопментом, для реализации новых проектов на земельных участках Подмоскowie, что обусловлено отсутствием доступа к дешевым заемным средствам.

Рост средней стоимости участков во второй половине 2016 г. за счет ухода с рынка более ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

#### Основные выводы

- На рынке оптовой земли в Подмоскowie сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью.
- Увеличение объема предложения на рынке оптовой земли по сравнению с итогом 2016 г. на 1,5% до 15,2 тыс. га.
- Спрос на рынке оптовых земель по-прежнему ограничен за счет малого количества компаний, готовых развивать новые девелоперские проекты в кризис.
- Дисбаланс спроса и предложения на оптовом рынке земли Новой Москвы и Московской области.
- Наиболее ликвидными остаются участки на расстоянии до 30 км от МКАД.
- Снижение средней стоимости участков за счет ухода с рынка наиболее ликвидных предложений малой площади. При этом стоимость крупных земельных лотов, находящихся в экспозиции в течение долгого времени, постепенно снижается.

#### 9.4. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>5</sup>

На загородном рынке московского региона не пользуются спросом около 60% поселков с коттеджной застройкой, примерно 40% поселков с таунхаусами и треть – с участками без подряда. Разрыв между ценами предложения и сделок на первичном рынке составляет 20-40% в зависимости от сегмента, а на «вторичке» цены могут быть завышены и в несколько раз. Неплохо себя чувствуют только малоэтажные дома – спрос на них превышает предложение. Однако именно этот сегмент менее всего похож на «загородку», по сути являясь бюджетной альтернативой городской квартире.

По состоянию на 2016 год на рынке участков без подряда Московского региона представлено более 35 тыс. лотов. При этом эксперты отмечают, что по показателю «удаление от МКАД» предложение распределяется довольно равномерно. Так, ближний пояс от Московской

<sup>5</sup> <https://www.irm.ru/articles/39793.html>

кольцевой автодороги (до 15 км) занимает долю 21,6%, а в диапазоне от 15 до 30 км предлагается 26,6% участков без подряда. На зоны 30-45 км и 45-60 км приходится почти одинаковый объем: 16,4% и 16,7% соответственно. А дальше 60 км от МКАД реализуется 18,7% всего объема.

### **Предложение**

По данным компании «ИНКОМ-Недвижимость», на первичном загородном рынке московского региона по итогам I квартала 2017 года было представлено 844 поселка и 68 658 объектов против 827 поселков и 68 451 лотов годом ранее.

Львиная доля лотов – 69% - приходится на самый демократичный сегмент - участки без подряда (УБП). В I квартале 2016 года УБП занимали 67% рынка. Доля коттеджей и участков с подрядом, напротив, сокращается: в I квартале 2016 г. они составляли 31% предложения, а сейчас – только 27%. Таунхаусы и малоэтажные дома (МЖД) формируют, соответственно, 22% (23% в I квартале 2016 года) и 12% (9%) рынка.

Доля домовладений экономкласса во всех сегментах за год увеличилась с 74 до 78%, комфорткласса – сократилась с 17 до 15%. Доля бизнес- и премиального классов уменьшилась на 1%, де люкса – сохранилась на прежнем уровне.

За последний год на загородный рынок вышло 63 новых поселка. Из них в I квартале 2017 года – семь. «Это новый антирекорд со времен кризиса 2008-2009 гг.», - отмечает руководитель аналитического центра «ИНКОМ-Недвижимости» Дмитрий Таганов.

Специалисты компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» в этом году насчитали два новых поселка. По словам управляющего партнера компании «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимира Яхонтова, в феврале стартовали продажи в проекте бизнес-класса «Акиньшино» (18 км Киевского шоссе), где предлагаются земельные участки по цене от 250 тыс. руб. за сотку. Еще один проект с участками был выведен на Ярославском шоссе, в 22 км от МКАД. Это КП Tishkovo Club, в составе которого 129 участков без подряда по цене от 1,4 млн рублей. Поселок расположен в 2 км от Пестовского водохранилища. В сегменте малоэтажного многоквартирного строительства вышли новые очереди в ЖК «Остров Эрин» (Калужское шоссе, Новая Москва) и Kaskad Park (Симферопольское шоссе, Подмосковье).

Кроме того, по данным «Метриум Групп», в феврале предложение на Новорижском шоссе пополнилось элитным поселком ArtEco. В поселке на 32-м км Новой Риги предлагаются коттеджи с отделкой площадью от 325 до 405 кв. м.

Роста девелоперской активности на загородном рынке эксперты в ближайшем будущем не прогнозируют. «Учитывая, что прошлый год отметился рекордно низкими показателями в плане количества вышедших поселков (около 60 проектов), в этом году мы тоже не ждем очевидных улучшений. Скорее всего, численность новых поселков в 2017-м будет соответствовать прошлогодним значениям, причем реально конкурентоспособных из них вряд ли наберется больше десятка. Большинство проектов, как и ранее, будут полностью состоять из УБП, нередко даже без коммуникаций», - считает Дмитрий Таганов.

При этом в среднесрочной перспективе предложение, скорее всего, будет увеличиваться – государство очень активно стимулирует введение пустующих земель в оборот. «Просто держать землю у себя уже реально дорого, и большинство крупных землевладельцев – банков, лендлордов - вынуждены искать пути реализации актива. Это будет давить на рынок», - заявил генеральный директор компании LANDWERK Дмитрий Гордов на организованной PROestate Events конференции «Малоэтажный формат».

Кроме того, с первичным рынком конкурирует вторичный, на котором продается свыше 86 тыс. лотов.

### Предложение на вторичном загородном рынке московского региона

	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	фев.17	мар.17
Коттеджи	10,2	11,4	11,4	9	9,2	8,5
Дачи	8	19	8,8	7,9	8,4	7,7
Блокированная застройка	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9
Земельные участки	2,5	3,5	3	2,8	2,7	2,4

Источник: «ИНКОМ-Недвижимость»

### Спрос

«Последние полгода рынок находится в тяжелом состоянии, количество сделок небольшое у всех», - отметил на конференции Дмитрий Гордов. Роста спроса на «загородку» не наблюдают и в «Инкоме». По данным компании, в I квартале 2016 г. на первичном рынке было продано 3 082 объекта, в I квартале 2017 года – 2 781.

В «Миэль» сообщили, что, хотя декабрь и январь были «провальными» месяцами по сделкам, февраль и март оказались достаточно активными: в феврале было получено довольно много авансов, а в марте было закрыто больше сделок, чем за три предыдущих месяца (+12% к марту 2016 года). «Если тенденция продолжит укрепляться, можно будет говорить о 15-процентном росте количества сделок по итогам весны», - отмечает Владимир Яхонтов.

Об умеренном росте спроса на элитную загородную недвижимость весной 2017 года заявляют в «КМ Девелопмент». По словам партнера компании Александра Сопкина, тенденция к незначительной активизации покупателей стала заметна еще в конце 2016 года, а пик пришелся уже на февраль нынешнего года. В целом, по данным «КМ Девелопмент», за I квартал текущего года было продано около 70 лотов, которые можно отнести к «элитке». «Конечно, сегодняшние показатели несравнимы с докризисным уровнем, но ситуация на рынке внушает сдержанный оптимизм», - считает Сопкин.

По словам риелторов и застройщиков, в наиболее сложном положении сейчас находится сегмент участков без подряда, так как спрос переориентируется на готовые домовладения. «Это объясняется тем, что сегодня приобрести готовый дом от застройщика дешевле, чем купить участок и построить его самому», - говорит Владимир Яхонтов.

Отсутствие ипотеки на землю усугубляет ситуацию. По данным «Миэль», банковские кредиты являются основным источником финансирования для 27% (+5% к 2016 году) покупателей «загородки».

Как следствие, если в прошлом году в «Миэль» на УБП пришлось 47% от общего числа сделок, то по итогам I квартал этого года - только 31%. А на первом месте по популярности оказались готовые дома (41% сделок).

**Структура продаж по типам недвижимости в «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»**

Год	Дача	Коттедж	Таунхаус	Участок
2012	12%	55%	5%	28%
2013	15%	48%	7%	30%
2014	11%	56%	8%	25%
2015	11%	57%	3%	29%
2016	9%	40%	5%	47%
2017	22%	41%	6%	31%

*Источник: «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»*

В «Инкоме» участки без подряда на строительство остаются лидером спроса, но за год их доля также немного снизилась – с 62 до 60%.

Лучше всего себя чувствует сегмент малоэтажных домов, который, по сути, является наиболее бюджетной альтернативой городской квартире. По словам Дмитрия Таганова, это единственный «дефицитный» формат на загородном рынке - спрос на «малоэтажку» вдвое превышает предложение. Во всех остальных сегмента ситуация обратная: предложение коттеджей и таунхаусов превышает спрос в два-три раза, УБП - на 10-15%.

Данная статистика, естественно, отражается на продажах. По информации «Инкома», проекты с коттеджной застройкой не имеют хороших показателей в 60% случаев. Простаивает порядка 40% поселков таунхаусов (по данным Villagio Estate, в I квартале 2017 года только в 55% поселков смогли хоть что-то продать), доля поселков-«неудачников» формата УБП составляет около 30%. А вот среди малоэтажных проектов таковых всего 5%.

Значительная часть загородного предложения на первичном и вторичном рынках вообще не имеет шансов на реализацию, считают эксперты. Причем в экономклассе таких объектов больше, чем в «элитке». Во всяком случае, по оценке «Инкома», в самом демократичном, дачном сегменте доля неликвида достигает 80%, а на элитном рынке, по мнению «КМ Девелопмент», данный показатель остается в пределах 15-20%.

Вообще, хотя спрос в целом смещен в сторону бюджетных предложений, доля жесткого «эконома» в продажах на первичном рынке снижается. Как выразился Дмитрий Гордов, у покупателей «загородки» экономкласса деньги кончились совсем: все, что было, они потратили на приобретение в ипотеку городских квартир.

На этом фоне, по его словам, увеличивается доля спроса в бюджете от 5 до 10 млн руб. (в сегменте загородной недвижимости для отдыха). Похожие цифры приводят и другие участники рынка. По оценке директора департамента маркетинга семейства компаний KASKAD Family Екатерины Коган, спрос на таунхаусы концентрируется в основном в ценовом диапазоне до 7-7,5 млн. рублей за лот. Наиболее привлекательная стоимость предложения – 6,5 млн руб.

«Эта цена соответствует стоимости трехкомнатной квартиры площадью 60-62 кв. м. и расположенной в 10-20 км от МКАД, или же стоимости таунхауса площадью в районе 100 кв. м с собственным приусадебным участком и расположенного на том же удалении от МКАД», - отмечает Коган.

Надо отметить, что, по данным «Миэль», большинство покупателей (58%) приобретают загородную именно на средства от продажи городских квартир. А покупатели с «живыми» деньгами формируют всего 11% сделок в общей структуре сделок. Причем в эту категорию входят и те, кто ранее успел продать свою квартиру на вторичном рынке и приходит в компанию уже с деньгами.

«Для сравнения, еще в 2015 году доля покупателей с «живыми» деньгами доходила до 60%. Это ситуация говорит о том, что в текущей ситуации люди, имеющие «живые» деньги, покупают только в случае крайней необходимости. В остальных случаях они предпочитают «сидеть на деньгах» в связи с неопределенностью и фактически потерей веры в будущее», - отмечает Владимир Яхонтов.

Категории покупателей в структуре сделок с загородной недвижимостью по итогам I квартала 2017 года



Источник: «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»

## **Конкуренты**

Если на городском рынке московского региона новостройки являются головной болью для «вторички», то с «загородкой» все обстоит с точностью до наоборот. Из-за низкой активности застройщиков и, как следствие, вымывания наиболее ликвидных лотов на первичном рынке, а также роста интереса к готовому жилью покупатели все чаще выбирают вторичные объекты.

Сильнее всего «вторичка» конкурирует с «первичкой» в сегменте дач, утверждает Дмитрий Таганов: приобрести полностью готовую для проживания дачу сейчас можно за 1-1,5 млн руб., а в формате коттеджей такое предложение просто отсутствует.

Впрочем, и на элитном рынке конкуренция между вторичной и первичной загородной недвижимостью за последние годы выросла почти в два раза. По словам Александра Сопкина, доля вторичной недвижимости в общей структуре спроса в настоящее время стремится к 80%, тогда как до кризиса «первичка» и «вторичка» сохраняли паритет.

«У загородных застройщиков меньше возможностей для проявления ценовой гибкости, которая ограничена порогом ликвидности, хотя и на первичном рынке предлагаются значительные скидки на отдельные лоты, застройщики устраивают специальные акции, призванные ускорить темпы продаж. В то же время собственники, заинтересованные продать загородную недвижимость, идут на более значительные уступки и проявляют готовность к торгу, что смещает интерес потенциальных покупателей в пользу качественной вторичной недвижимости», - поясняет эксперт.

## **Цены**

Главная причина проблем с продажами, конечно, завышенные цены. Стоимость предложения падает, но до уровня платежеспособного спроса ей еще очень далеко.

О том, насколько пожелания продавцов оторваны от финансовых возможностей их потенциальных покупателей, можно судить по разрыву между ценами предложения и сделок на первичном рынке.



**Цены предложения/реализации на первичном загородном рынке, млн руб.**

	I кв. 2016	IV кв. 2016	I кв. 2017
Ср. стоимость объекта	7,3/4,4	6,3/3,6	5,7/4,3
Коттеджи/участки с подрядом	43,9/21,3	35,1/19,5	29,9/19,8
Участки без подряда	2,6/1,5	2,4/1,3	2,3/1,6
Таунхаусы	12,2/10,9	10,8/9,4	10,5/8,3
Малоэтажные дома	5,4/3,6	6,3/3,6	5,9/4,9

Источник: «ИНКОМ-Недвижимость»

Таким образом, в сегменте коттеджей цены в настоящее время завышены примерно на 33,8%, УБП – на 30,4%, таунхаусов – на 21%, малоэтажных домов – на 17%, а в целом по рынку – на 24,6%.

На вторичном загородном рынке, по оценке Дмитрия Таганова, сильно переоценено порядка 80% лотов. Завышение стоимости может составлять от 40% до нескольких раз.

**Цены предложения на вторичном загородном рынке, млн руб.**

	окт.16	ноя.16	дек.16	январ.17	фев.17	мар.17
Коттеджи	10,2	11,4	11,4	9	9,2	8,5
Дачи	8	19	8,8	7,9	8,4	7,7
Блокированная застройка	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9
Земельные участки	2,5	3,5	3	2,8	2,7	2,4

Источник: «ИНКОМ-Недвижимость»

Ясно, что при таком раскладе неизбежны большие скидки. «Покупатель – жесткий торгаш. Даже тем, кто покупает в рассрочку, приходится давать дисконт», - говорит Дмитрий Гордов.

По данным компании «Инком», дисконты сейчас предоставляются почти во всех проектах на первичном рынке, размер скидки зависит от успешности поселка. В проектах с хорошими продажами он редко превышает 7-10%, а при низких показателях дисконт может составить даже 30-40%. Скидки на «вторичку» могут достигать 25-30%.

**Основные выводы**

На загородном рынке московского региона не пользуются спросом около 60% поселков с коттеджной застройкой, примерно 40% поселков с таунхаусами и треть – с участками без подряда.

На первичном загородном рынке московского региона по итогам I квартала 2017 года было представлено 844 поселка и 68 658 объектов против 827 поселков и 68 451 лотов годом ранее.

Роста девелоперской активности на загородном рынке эксперты в ближайшем будущем не прогнозируют.

По словам риелторов и застройщиков, в наиболее сложном положении сейчас находится сегмент участков без подряда, так как спрос переориентируется на готовые домовладения.

В проектах с хорошими продажами дисконт редко превышает 7-10%, а при низких показателях дисконт может составить даже 30-40%. Скидки на «вторичку» могут достигать 25-30%.

Значительная часть загородного предложения на первичном и вторичном рынках вообще не имеет шансов на реализацию, считают эксперты.

В сегменте коттеджей цены в настоящее время завышены примерно на 33,8%, УБП – на 30,4%, таунхаусов – на 21%, малоэтажных домов – на 17%, а в целом по рынку – на 24,6%.

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

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

При определении справедливой стоимости исследуемых земельных участков Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения справедливой стоимости.

**Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства в Сергиево-Посадском районе**

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Категория земли	Разрешенное использование	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Сергиево-Посадский район, Сальково деревня	90	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	100	по границе	грунтовая дорога	12500	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/161552984/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/161552984/</a>	985 600-62-89
2	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Уголки	80	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	745,85	по границе	грунтовая дорога	6704	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/162957262/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/162957262/</a>	926 269-14-55
3	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Ясниково	93	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	130	по границе	грунтовая дорога	11538	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/7680520/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/7680520/</a>	916 821-16-20
4	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Александровка	91	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	188	Электричество	грунтовая дорога	11968	<a href="https://kvadroom.ru/zemelnie-uchastki/57384467/">https://kvadroom.ru/zemelnie-uchastki/57384467/</a>	926 227-16-27
5	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Редриковы Горы	81	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	2400	по границе	грунтовая дорога	12500	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/152279369/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/152279369/</a>	926 234-97-66
6	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, д. Редриковы Горы	82	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	4 000	по границе	асфальтированная дорога	10 000	<a href="https://www.geo-development.ru/catalog/gagino_3278/">https://www.geo-development.ru/catalog/gagino_3278/</a>	(966) 305-75-55

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 9.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства в Сергиево-Посадском районе**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6704
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12500
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	10868

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 9.5-3 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства в Раменском районе**

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Категория земли	Разрешенное использование	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос, с. Татаринцево	50	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	223	по границе	грунтовая дорога	11211	<a href="https://ramenskoje.cian.ru/sale/suburban/139760087/">https://ramenskoje.cian.ru/sale/suburban/139760087/</a>	906 787-75-38
2	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи деревни Слободино	48	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	735	по границе	грунтовая дорога	12245	<a href="https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156">https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156</a>	9 853 009 852
3	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	60	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	1630	по границе	грунтовая дорога	6500	<a href="http://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_114788/">http://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_114788/</a>	(495) 788-80-90
4	Московская область, Раменское, Раменский район, с. п. Новохаритоновское, д. Карпово	50	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	1781	по границе	грунтовая дорога	11230	<a href="https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_17.81_ga_snt_dnp_1116753131">https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_17.81_ga_snt_dnp_1116753131</a>	926 994-98-85
5	Московская область, Раменский район, Дорка СНТ	45	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	2400	по границе	грунтовая дорога	14583	<a href="https://ramenskoje.cian.ru/sale/suburban/158368776/">https://ramenskoje.cian.ru/sale/suburban/158368776/</a>	929 923-00-04
6	Московская область, Раменский район, д. Петровское	50	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	245	по границе	грунтовая дорога	26531	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/petrovskoe_6235/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/petrovskoe_6235/</a>	(495) 788-80-90
7	Московская обл, Раменский р-н, сельское поселение Новохаритоновское	50	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	собственность	200	по границе	грунтовая дорога	25000	<a href="https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_756432586">https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_756432586</a>	(967) 015-88-57

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 9.5-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства в Раменском районе**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	26 531
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	15 329

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 9.5-5 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства без подряда**

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земли	Разрешенное использование	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская область, Раменский район, д. Владимировка, ДП "Владимировка"	55	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	8,8	Не заведены на участок	Асфальтированная дорога	25 000	<a href="http://svoiadacha.ru/solnishko/opisanie-mestnosti-poselka-solnishko/">http://svoiadacha.ru/solnishko/opisanie-mestnosti-poselka-solnishko/</a>
2	Московская область, Раменский район, д. Старниково, ДП "Владимировские Усадьбы"	55	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	8,75	Отсутствуют	Асфальтированная дорога	27 000	<a href="http://svoiadacha.ru/solnkray/opisanie-mestnosti-poselka-solnkray/">http://svoiadacha.ru/solnkray/opisanie-mestnosti-poselka-solnkray/</a>
3	Московская область, Раменский район, с. Никитское, ДП Зеленая аллея	55	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	от 6	Отсутствуют	Асфальтированная дорога	22 075	<a href="http://m5zem.com/places/uchastok-ramenskij-rajon-zelenaya-alleya/">http://m5zem.com/places/uchastok-ramenskij-rajon-zelenaya-alleya/</a>
4	Московская область, Раменский район, с. Степановское, ДП Ясная поляна	56	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	от 7,1	Электричество	Асфальтированная дорога	32 800	<a href="http://m5zem.com/places/dachnye-uchastki-po-novoryazanskomu-shosse-v-yasnoj-polyane/">http://m5zem.com/places/dachnye-uchastki-po-novoryazanskomu-shosse-v-yasnoj-polyane/</a>
5	Московская область, Раменский район, д. Старниково, ДП "Земляничные поля-2"	49	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	от 8	Электричество	Асфальтированная дорога	27 000	<a href="http://rodzem.ru/uchastki-po-novoryazanskomu-shosse/zemlyanichnye-polya-2/">http://rodzem.ru/uchastki-po-novoryazanskomu-shosse/zemlyanichnye-polya-2/</a>
6	Московская область, Раменский район, д. Старниково, ДП "Москворечье"	58	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность		Отсутствуют	Асфальтированная дорога	19 500	<a href="http://rodzem.ru/uchastki-po-novoryazanskomu-shosse/moskvoreche-2/">http://rodzem.ru/uchastki-po-novoryazanskomu-shosse/moskvoreche-2/</a>
7	Московская область, Раменский район, д. Бисерово, ДП "Бисеровка"	55	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	от 6 до 12	Электричество по программе МОЭСК	Асфальтированная дорога	30 000	<a href="http://zemuprava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazansko-shosse_2/biserovka/">http://zemuprava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazansko-shosse_2/biserovka/</a>
8	Московская область, Раменский район, д. Рыболовово, ДП "Москва-Лето"	57	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	От 7 до 20	Электричество	Грунтовая дорога	25 000	<a href="http://zemuprava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazansko-shosse_2/moskva-letto/">http://zemuprava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazansko-shosse_2/moskva-letto/</a>

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Категория земли	Разрешенное использование	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
9	Московская область, Раменский район, д.Старниково, ДП "Старниково"	53	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	от 6 до 12	Электричество по программе МОЭСК	Асфальтированная дорога	25 000	<a href="http://zemuprava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazansko-shosse_2/starnikovo/">http://zemuprava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazansko-shosse_2/starnikovo/</a>
10	Московская область, Воскресенский район, д.Городище, ДП "Городище"	65	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	от 6 до 14	Электричество по программе МОЭСК	Грунтовая дорога	25 000	<a href="http://zemuprava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazansko-shosse_2/gorodishe/">http://zemuprava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazansko-shosse_2/gorodishe/</a>
11	Московская область, Воскресенский район, д.Городище, ДП "Озерный"	63	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	от 7 до 20	Электричество по программе МОЭСК	Грунтовая дорога	27 000	<a href="http://zemuprava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazansko-shosse_2/ozerniy/">http://zemuprava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazansko-shosse_2/ozerniy/</a>

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 9.5-6 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства без подряда**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	19 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	32 800
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	25 943

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

### **Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).**

Рынок 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.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)». Согласно данным, опубликованным в «Справочнике расчетных корректировок. СРК № 17» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2017), значение корректировки на уторговывание для земельных участков в Московской области находятся в интервале 12% - 14%, среднее значение -13%.

**Таблица 9.6-1 Корректировка на уторгование для земельных участков в Московской области**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

### **Удаление от МКАД.**

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 2», Москва, 2014г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, предназначенных под земли ДНП, СНТ и ЛПХ, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

**Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под дачное 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%	-47%	-71%	-84%	-92%	-95%	-98%	-99%
21 - 40	88%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%	-95%	-97%
41 - 60	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%	-95%
61 - 80	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%

**Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Северо-Восточном направлении для участков под дачное строительство**

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-29%	-49%	-63%	-73%	-81%	-86%	-90%
21 - 40	40%	0%	-28%	-48%	-63%	-73%	-81%	-86%
41 - 60	94%	39%	0%	-28%	-48%	-63%	-73%	-81%
61 - 80	> 100%	93%	39%	0%	-28%	-48%	-63%	-73%
81 - 100	> 100%	> 100%	93%	39%	0%	-28%	-48%	-63%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	93%	39%	0%	-28%	-48%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	93%	39%	0%	-28%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	93%	39%	0%

**Площадь земельного участка.**

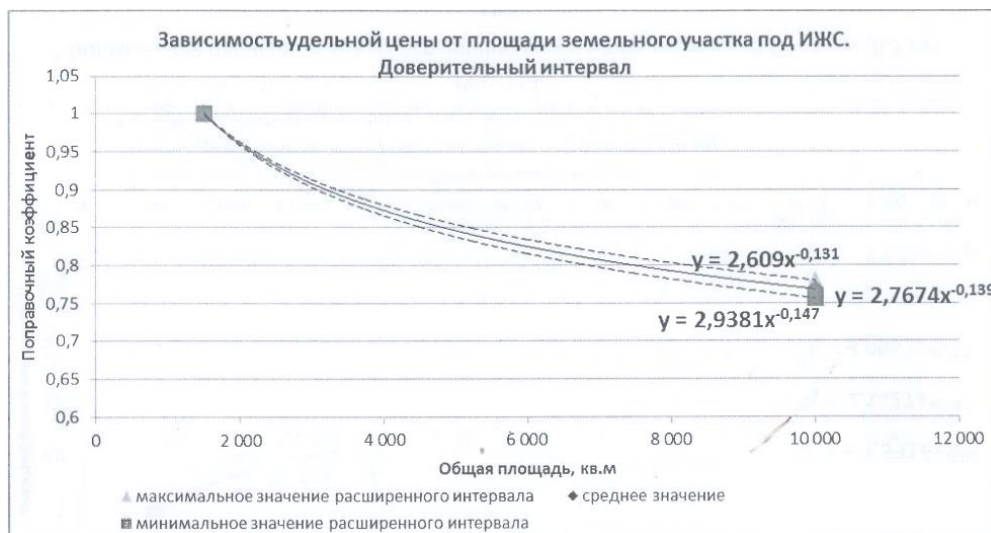
При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2016 год, корректировка на различие в площади оцениваемого объекта и объектов аналогов имеет следующие значения:

**Таблица 9.6-4 Значение корректировок на площадь для участков под жилищное строительство.**

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Так же в справочнике приводится зависимость цены от площади:





### 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 для земельных участков под жилищное строительство имеет следующие значения:

**Таблица 9.6-5 Диапазон корректировок на наличие/отсутствие коммуникаций.**

Под ИЖС		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-16%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-2%	5%	-16%	-10%	-12%	-24%
	Г	19%	3%	0%	8%	-14%	-7%	-10%	-22%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-7%	0%	-20%	-14%	-16%	-27%
	Э,Г	38%	19%	16%	25%	0%	8%	5%	-10%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	8%	16%	-7%	0%	-2%	-16%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	19%	-5%	3%	0%	-14%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	38%	11%	19%	16%	0%

### 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

**Таблица 9.6-6 Диапазон корректировок на качество подъездных путей.**

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

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

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

Участки расположены в Юго-Восточном и Северо-Восточном направлении Московской области по Новорязанскому и Ярославскому шоссе.

**Таблица 9.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства в Сергиево-Посадском районе**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6704
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12500
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	10868

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 9.7-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства в Раменском районе**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	26 531
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	15 329

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 9.7-3 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства без подряда**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	19 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	32 800
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	25 943

Источник: расчет Оценщика

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. Имущественные права.
3. Местоположение.
4. Удаление от МКАД.
5. Зависимость площади земельного участка.
6. Наличие коммуникаций.
7. Транспортная доступность.
8. Индивидуальные характеристики.

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие положения анализа

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Анализ НЭИ для земельного участка как свободного**

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

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства

### **Критерий юридической допустимости**

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для дачного строительства

### **Критерии физической возможности и экономической оправданности**

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяет использовать их для дачного строительства.

#### **Критерий максимальной продуктивности**

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

#### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

#### **Вывод**

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

## 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

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

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

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или

передаче обязательства:

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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



- ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

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

#### Методы оценки

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

данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

### 11.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равенства продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

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

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

## **11.2. Доходный подход**

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

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

#### Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

#### **Модели оценки опциона:**

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

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>6</sup>.

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

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>7</sup>.

### **11.3. Затратный подход**

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана

<sup>6</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

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

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

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

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

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

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

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

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

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

##### **Определение стоимости земельных участков сравнительным подходом (методом сравнения продаж)**

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

##### **Выбор единицы сравнения**

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м<sup>2</sup>
- В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими

специалистами на рынке земельных участков.

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

#### **Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах**

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

#### **Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов**

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Воскресенский, Раменский и Сергиево - Посадский районы.
- ✓ Разрешенное использование: для дачного строительства.
- ✓ Площадь: Сопоставимые с объектом оценки.

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>8</sup> по продаже земельных участков для дачного строительства в районе расположения оцениваемых объектов. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: для дачного строительства.

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

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

**Таблица 11.4-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130207:247**

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации		<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/161552984/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/161552984/</a>	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/162957262/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/162957262/</a>	<a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/7680520/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/7680520/</a>	<a href="https://kvadroom.ru/zemelnie-uchastki/57384467/">https://kvadroom.ru/zemelnie-uchastki/57384467/</a>
Контакт		985 600-62-89	926 269-14-55	916 821-16-20	926 227-16-27
Местоположение	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, вблизи д.Дивово	Московская область, Сергиево-Посадский район, Сальково деревня	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Уголки	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Ясниково	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Александровка
Направление/шоссе	Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Удаленность от МКАД	75	90	80	93	91
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь участка, га.	2,6793	1,00	7,4585	1,30	1,88
Площадь участка, сотка	267,93	100	745,85	130	188

<sup>8</sup> 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 №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Инженерные коммуникации	отсутствуют	Не заведены на участок	По границе	По границе	Электричество
Подъездные пути	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		12 500	6 704	11 538	11 968
Стоимость предложения за участок, руб.		1 250 000	5 000 000	1 500 000	2 250 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка под дачное строительство с кадастровым номером 50:05:0130207:247**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		12 500	6 704	11 538	11 968
Общая площадь	сот.		100,00	745,85	130,00	188,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>						
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		12 500	6 704	11 538	11 968
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		12 500	6 704	11 538	11 968
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		12 500	6 704	11 538	11 968
<b>Условия продажи</b>						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		12 500	6 704	11 538	11 968
<b>Условия рынка</b>						
Дата предложения		Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		12 500	6 704	11 538	11 968
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		10 875	5 832	10 038	10 412
<b>Местоположение и окружение объекта</b>						
Место нахождения		Московская область, Сергиево-Посадский р-н, вблизи д.Дивово	Московская область, Сергиево-Посадский район, Сальково деревня	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Уголки	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Ясниково	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Александровка
Направление/шоссе		Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		10 875	5 832	10 038	10 412
Удаленность от МКАД	км	75	90	80	93	91
Корректировка	%		21,43%	6,25%	25,93%	21,43%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		<b>13 206</b>	<b>6 197</b>	<b>12 641</b>	<b>12 643</b>
<b>Использование или зонирование</b>						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		13 206	6 197	12 641	12 643
Вид разрешенного использования		Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		13 206	6 197	12 641	12 643
<b>Физические характеристики</b>						
Площадь земельного участка	сот.	267,93	100,00	745,85	130,00	188,00
Корректировка	%		-12,80%	15,29%	-9,56%	-4,81%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		11 516	7 145	11 433	12 035
<b>Экономические характеристики</b>						
Доступные инженерные коммуникации		Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Электричество
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-14,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		11 516	7 145	11 433	10 350
Качество подъездных путей		грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		11 516	7 145	11 433	10 350
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>						
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		11 516	7 145	11 433	10 350
<b>Выводы</b>						
Общая валовая			34,23%	21,54%	35,49%	40,24%
Весовой коэффициент			0,2468	0,2725	0,2445	0,2362
Удельная стоимость за 1 сот, руб.	руб./сот.	10 029				

Источник: Расчеты Оценщика

**Таблица 11.4-3 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130207:247**

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_17.81_ga_snt_dnp_1116753131">https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_17.81_ga_snt_dnp_1116753131</a>	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/158368776/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/158368776/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_756432586">https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_756432586</a>
Контакт		926 994-98-85	929 923-00-04	(967) 015-88-57
Местоположение	Московская область, Раменский район	Московская область, Раменское, Раменский район, с. п. Новохаритоновское, д. Карпово	Московская область, Раменский район, Дорка СНТ	Московская обл, Раменский р-н, сельское поселение Новохаритоновское
Направление/шоссе	Новорязанское	Новорязанское шоссе	Новорязанское	Новорязанское
Удаленность от МКАД	55	50	45	50
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	дачное строительство	дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	собственность	собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, га	19,3333	17,81	24,00	2,00
Площадь участка, сотка	1 933	1 781	2 400	200
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок
Подъездные пути	Грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		11 230	14 583	25 000

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Стоимость предложения за участок сотку, руб.		20 000 000	35 000 000	5 000 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-4 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:55**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		11 230	14 583	25 000
Общая площадь	сот.		1 781,00	2 400,00	200,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			11 230	14 583	25 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		11 230	14 583	25 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		11 230	14 583	25 000
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		11 230	14 583	25 000
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		11 230	14 583	25 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		9 770	12 687	21 750
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Раменский район	Московская область, Раменское, Раменский район, с. п.Новохаритоновское, д. Карпово	Московская область, Раменский район, Дорка СНТ	Московская обл, Раменский р-н, сельское поселение Новохаритоновское
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		9 770	12 687	21 750
Удаленность от МКАД	км	55	50	45	50
Корректировка	%		-10,36%	-19,55%	-10,36%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		8 758	10 207	19 497
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		8 758	10 207	19 497
Вид разрешенного использования		дачное строительство	дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		8 758	10 207	19 497
<b>Физические характеристики</b>					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь земельного участка	сот.	1 933,00	1 781,00	2 400,00	200,00
Корректировка	%		-1,13%	3,05%	-27,04%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		8 659	10 518	14 225
<b>Экономические характеристики</b>					
Доступные инженерные коммуникации		Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		8 659	10 518	14 225
Качество подъездных путей		Грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		8 659	10 518	14 225
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		8 659	10 518	14 225
<b>Выводы</b>					
Общая валовая коррекция			11,49%	22,60%	37,40%
Весовой коэффициент			0,368	0,334	0,298
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	10 939			

Источник: Расчеты Оценщика

**Таблица 11.4-5 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0030401:221 и 50:29:0060221:999**

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации		<a href="http://zemuprava.ru/napravleniya/yugovostochnoe-napravlenie/novoryazanskoe-shosse_2/petrovskoe/">http://zemuprava.ru/napravleniya/yugovostochnoe-napravlenie/novoryazanskoe-shosse_2/petrovskoe/</a>	<a href="http://zemuprava.ru/napravleniya/yugovostochnoe-napravlenie/novoryazanskoe-shosse_2/ozerniy/">http://zemuprava.ru/napravleniya/yugovostochnoe-napravlenie/novoryazanskoe-shosse_2/ozerniy/</a>	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/zemeln_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_879_577632">https://www.avito.ru/voskresensk/zemeln_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_879_577632</a>	<a href="http://zemuprava.ru/prodazha-uchastkov/s-kommunikacijami/starnikovo/">http://zemuprava.ru/prodazha-uchastkov/s-kommunikacijami/starnikovo/</a>
Контакт		(495) 640-60-90	(495) 640-60-90	(926) 910-1467	(495) 640-60-90
Местоположение	Московская область, Раменский район, Московская обл., Воскресенский район	Московская обл., Воскресенский район, д. Петровское	Московская обл., Воскресенский район, д. Городище	Московская обл., Воскресенский район, д. Золотово	Московская обл., Раменский район, д. Старниково
Направление/шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Удаленность от МКАД	52 68	63	63	60	50
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь участка, сотка	7,7 9,04	11,61	11,23	9,00	7,53
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок
Подъездные пути	Грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		20 000	23 000	19 444	25 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-6 Расчет удельной стоимости 1 сотки для земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0030401:221**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
Общая площадь	сот.		11,61	11,23	9,00	7,53
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>						
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			20 000	23 000	19 444	25 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
<b>Условия продажи</b>						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
<b>Условия рынка</b>						
Дата предложения		декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017	декабрь 2017
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		17 400	20 010	16 916	21 750
<b>Местоположение и окружение объекта</b>						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево	Московская обл., Воскресенский район, д. Петровское	Московская обл., Воскресенский район, д. Городище	Московская обл., Воскресенский район, д. Золотово	Московская обл., Раменский район, д. Старниково
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		17 400	20 010	16 916	21 750
Удаленность от МКАД	км	52	63	63	60	50
Корректировка	%		27,76%	27,76%	19,35%	-4,27%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		22 230	25 565	20 189	20 821
<b>Использование или зонирование</b>						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		22 230	25 565	20 189	20 821
Вид разрешенного использования		дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		22 230	25 565	20 189	20 821

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
<b>Физические характеристики</b>						
Площадь земельного участка	сот.	7,70	11,61	11,23	9,00	7,53
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		22 230	25 565	20 189	20 821
<b>Экономические характеристики</b>						
Доступные инженерные коммуникации		Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		22 230	25 565	20 189	20 821
Качество подъездных путей		Грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		22 230	25 565	20 189	20 821
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>						
Скорректированная стоимость		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		22 230	25 565	20 189	20 821
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция			27,76%	27,76%	19,35%	4,27%
Весовой коэффициент			0,2328	0,2328	0,2492	0,2852
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	22 096				

Источник: Расчеты Оценщика

**Таблица 11.4-7 Расчет удельной стоимости 1 сотки для земельных участков с кадастровыми номерами 50:29:0060221:999**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
Общая площадь	сот.		11,61	11,23	9,00	7,53
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>						
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			20 000	23 000	19 444	25 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
<b>Условия продажи</b>						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
<b>Условия рынка</b>						
Дата предложения		Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Скорректированная стоимость	руб./сот.		17 400	20 010	16 916	21 750
<b>Местоположение и окружение объекта</b>						
Место нахождения		Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	Московская обл., Воскресенский район, д. Петровское	Московская обл., Воскресенский район, д. Городище	Московская обл., Воскресенский район, д. Золотово	Московская обл., Раменский район, д. Старниково
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		17 400	20 010	16 916	21 750
Удаленность от МКАД	км	68	63	63	60	50
Корректировка	%		-11,05%	-11,05%	-16,91%	-33,35%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		15 477	17 799	14 056	14 496
<b>Использование или зонирование</b>						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		15 477	17 799	14 056	14 496
Вид разрешенного использования		дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		15 477	17 799	14 056	14 496
<b>Физические характеристики</b>						
Площадь земельного участка	сот.	9,04	11,61	11,23	9,00	7,53
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		15 477	17 799	14 056	14 496
<b>Экономические характеристики</b>						
Доступные инженерные коммуникации		Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		15 477	17 799	14 056	14 496
Качество подъездных путей		Грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		15 477	17 799	14 056	14 496
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>						
Скорректированная стоимость		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		15 477	17 799	14 056	14 496
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция			11,05%	11,05%	16,91%	33,35%
Весовой коэффициент			0,264365	0,264365	0,251114	0,220156
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	15 518				

Источник: Расчеты Оценщика

**Таблица 11.4-8 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков с кадастровым номером 50:29:0050402:2370**

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Источник информации		<a href="http://zemuprava.ru/napravleniya/yugovostochnoe-napravlenie/novoryazanskoeshosse_2/петровское/">http://zemuprava.ru/napravleniya/yugovostochnoe-napravlenie/novoryazanskoeshosse_2/петровское/</a>	<a href="http://zemuprava.ru/napravleniya/yugovostochnoe-napravlenie/novoryazanskoeshosse_2/озерный/">http://zemuprava.ru/napravleniya/yugovostochnoe-napravlenie/novoryazanskoeshosse_2/озерный/</a>	<a href="https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_879577632">https://www.avito.ru/voskresensk/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_snt_dnp_879577632</a>	<a href="http://zemuprava.ru/napravleniya/yugovostochnoe-napravlenie/novoryazanskoeshosse_2/gorodische/">http://zemuprava.ru/napravleniya/yugovostochnoe-napravlenie/novoryazanskoeshosse_2/gorodische/</a>
Контакт		(495) 640-60-90	(495) 640-60-90	(926) 910-1467	(495) 640-60-90
Местоположение	Московская область, Раменский район, Московская обл., Воскресенский район	Московская обл., Воскресенский район, д. Петровское	Московская обл., Воскресенский район, д. Городище	Московская обл., Воскресенский район, д. Золотово	Московская обл., Раменский район, д. Городище
Направление/шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Удаленность от МКАД	52	63	63	60	65
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство
Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Площадь участка, сотка	7,44	11,61	11,23	9,00	7,14
Инженерные коммуникации	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Электричество
Подъездные пути	Грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		20 000	23 000	19 444	25 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-9 Расчет удельной стоимости 1 сотки для земельных участков с кадастровыми номерами 50:29:0050402:2370**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
Общая площадь	сот.		11,61	11,23	9,00	7,14
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>						
Качество прав		Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			20 000	23 000	19 444	25 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
<b>Условия продажи</b>						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
<b>Условия рынка</b>						
Дата предложения		Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017	Декабрь 2017
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		20 000	23 000	19 444	25 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		17 400	20 010	16 916	21 750
<b>Местоположение и окружение объекта</b>						
Место нахождения		Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	Московская обл., Воскресенский район, д. Петровское	Московская обл., Воскресенский район, д. Городище	Московская обл., Воскресенский район, д. Золотово	Московская обл., Раменский район, д. Городище
Направление/шоссе		Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		17 400	20 010	16 916	21 750
Удаленность от МКАД	км	74	63	63	60	65
Корректировка	%		-23,30%	-23,30%	-28,35%	-19,65%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		13 346	15 348	12 120	17 476
<b>Использование или зонирование</b>						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		13 346	15 348	12 120	17 476
Вид разрешенного использования		дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство	дачное строительство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		13 346	15 348	12 120	17 476
<b>Физические характеристики</b>						
Площадь земельного участка	сот.	7,44	11,61	11,23	9,00	7,14
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		13 346	15 348	12 120	17 476
<b>Экономические характеристики</b>						
Доступные инженерные коммуникации		Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Не заведены на участок	Электричество
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-14%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		13 346	15 348	12 120	14 685
Качество подъездных путей		Грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога	грунтовая дорога
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		13 346	15 348	12 120	14 685
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>						
Скорректированная стоимость		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./сот.		13 346	15 348	12 120	14 685
<b>Выводы</b>						
Общая чистая коррекция			23,30%	23,30%	28,35%	33,65%
Весовой коэффициент			0,26	0,26	0,25	0,23
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	13 868				

Источник: Расчеты Оценщика

**Комментарии к расчетным таблицам:**

*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.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)». Согласно данным, опубликованным в «Справочнике расчетных корректировок. СРК № 17» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2017), значение корректировки на уторговывание для земельных участков в Московской области находятся в интервале 12% - 14%, среднее значение -13%.

**Таблица 11.4-10 Корректировка на уторгование для земельных участков в Московской области**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2017 г.	6-8 (7)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	12-14 (13)

Корректировка на торг принята в размере 13% как среднее значение диапазона.

*Местоположение.*

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

Оцениваемый объект, и объекты сопоставимы по данным параметрам. Корректировка не требуется.

*Удаление от МКАД.*

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованным в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 2», Москва, 2014г., приводится следующая зависимость стоимости земельных участков, расположенных в различных направлениях Московской области, в зависимости от фактора удаления от МКАД:

**Таблица 11.4-11 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Северо-Восточном направлении для участков под дачное строительство**

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-29%	-49%	-63%	-73%	-81%	-86%	-90%
21 - 40	40%	0%	-28%	-48%	-63%	-73%	-81%	-86%
41 - 60	94%	39%	0%	-28%	-48%	-63%	-73%	-81%
61 - 80	> 100%	93%	39%	0%	-28%	-48%	-63%	-73%
81 - 100	> 100%	> 100%	93%	39%	0%	-28%	-48%	-63%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	93%	39%	0%	-28%	-48%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	93%	39%	0%	-28%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	93%	39%	0%

**Таблица 11.4-12 Диапазон корректировок на удаление от МКАД в Юго-Восточном направлении для участков под дачное 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%	-47%	-71%	-84%	-92%	-95%	-98%	-99%
21 - 40	88%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%	-95%	-97%
41 - 60	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%	-95%
61 - 80	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

**Таблица 11.4-13 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД для участков под дачное строительство в Юго-Восточном направлении**

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,77
50	0,59
70	0,46
90	0,35
110	0,27
130	0,21
150	0,16

Источник: составлено Оценщиком

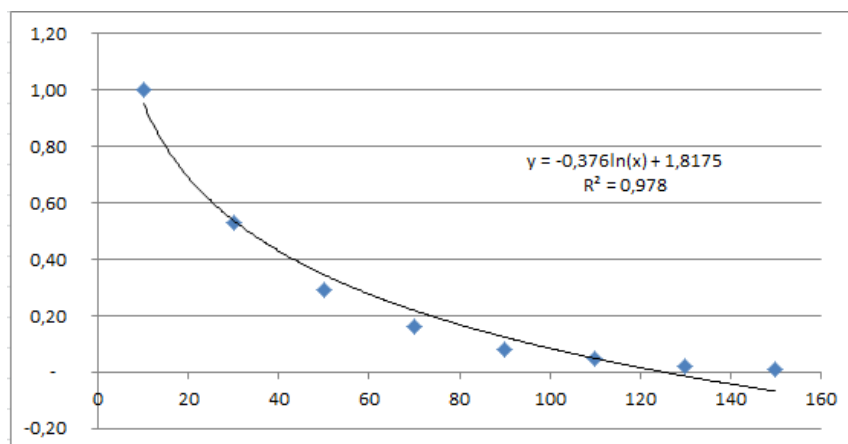
**Таблица 11.4-14 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД для участков под дачное строительство в Северо-Восточном направлении**

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,71
50	0,51
70	0,37
90	0,27
110	0,19
130	0,14
150	0,10

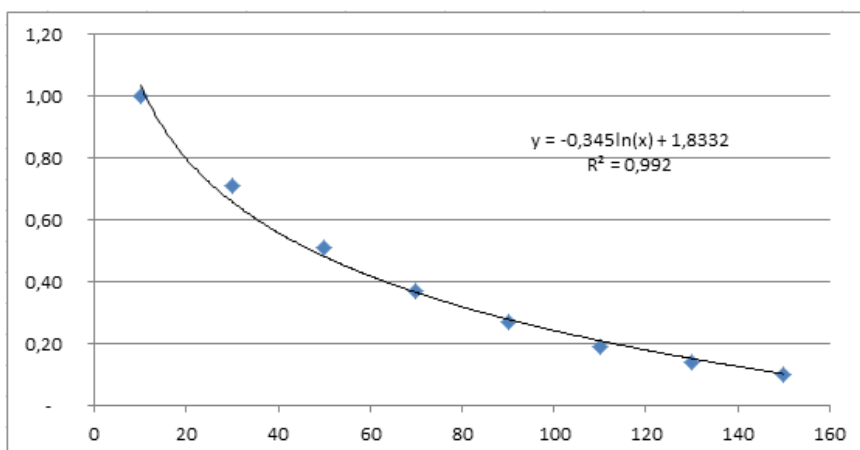
Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

**Рисунок 11-1. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под дачное строительство в Юго-Восточном направлении**



**Рисунок 11-2. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под дачное строительство в Северо-Восточном направлении**



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков под дачное строительство в Северо-Восточном направлении рассчитывалась по формуле  $K = -0,345 \cdot \ln(X) + 1,8332$ , где X, удаление от МКАД.

Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков под дачное строительство в Юго-Восточном направлении рассчитывалась по формуле  $K = -0,376 \cdot \ln(X) + 1,8175$ , где X, удаление от МКАД.

**Таблица 11.4-15 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130207:247**

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Удаленность от МКАД, км.	75	90	80	93	91
Модельная корректировка	0,34	0,28	0,32	0,27	0,28
Корректировка		21,43%	6,25%	25,93%	21,43%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-16 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:55**

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Удаленность от МКАД, км.	55	50	45	50
Модельная корректировка	0,3107	0,3466	0,3862	0,3466
Корректировка		-10,36%	-19,55%	-10,36%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-17 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0030401:221**

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Удаленность от МКАД, км.	52	63	63	60	50
Модельная корректировка	0,3318	0,2597	0,2597	0,2780	0,3466
Корректировка		27,76%	27,76%	19,35%	-4,27%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-18 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельного участка с кадастровым номером 50:29:0060221:999**

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Удаленность от МКАД, км.	68	63	63	60	50
Модельная корректировка	0,2310	0,2597	0,2597	0,2780	0,3466
Корректировка		-11,05%	-11,05%	-16,91%	-33,35%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 11.4-19 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельного участка с кадастровым номером 50:29:0050402:2370**

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Удаленность от МКАД, км.	74	63	63	60	65
Модельная корректировка	0,1992	0,2597	0,2597	0,2780	0,2479
Корректировка		-23,30%	-23,30%	-28,35%	-19,65%

Источник: составлено Оценщиком

*Площадь земельного участка.*

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

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции. Корректировка на площадь для участков под жилищное строительство 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.

**Таблица 11.4-20 Значение корректировок на площадь для участков под дачное строительство.**

Земельные участки под ИЖС						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

**Таблица 11.4-21 Расчет корректировки на площадь для земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0030401:221; 50:29:0060221:999; 50:29:0050402:2370**

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь участка, сот.	7,7				
	9,04	11,61	11,23	9,00	7,53
	7,44				7,14
Площадь, кв.м.	770				
	904	1161	1123	900	753
	744				714
Диапазон площади, кв.м.	<1500	<1500	<1500	<1500	<1500
Корректировка		0%	0%	0%	0%

Источник: Составлено оценщиком

Так как земельные участки с кадастровыми номерами 50:05:0130207:247 и 50:23:0020379:55 не входят в диапазон площади указанные в таблице выше, оценщик использовал зависимость цены от площади построенной в справочнике.

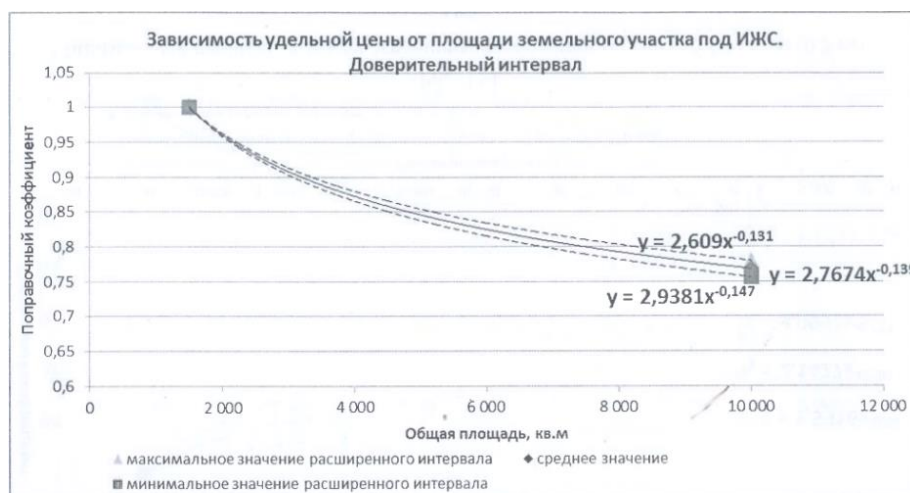


Рис. 115

Корректировка на площадь будет рассчитана на по формуле  $K=2,7674 * (X)^{-0,089}$ , где (x) площадь в кв.м.

**Таблица 11.4-22 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером 50:05:0130207:247**

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4
Площадь участка, сот.	267,93	100,00	745,85	130,00	188,00
Площадь, кв.м.	26 793	10 000	74 585	13 000	18 800
Модельная корректировка	0,670775157	0,76925785	0,581799547	0,741709447	0,70463465
Корректировка		-12,80%	15,29%	-9,56%	-4,81%

Источник: Составлено оценщиком

**Таблица 11.4-23 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020379:55**

Параметр	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Площадь участка, сот.	1 933,00	1 781,00	2 400,00	200,00
Площадь, кв.м.	193 300	178 100	240 000	20 000
Модельная корректировка	0,5097	0,5155	0,4946	0,6986
Корректировка		-1,13%	3,05%	-27,04%

Источник: Составлено оценщиком

#### Наличие коммуникаций

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных.

Согласно данным, приведенным в «Справочнике оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород, 2016 г., под ред. Лейфер Л.А. наличие или отсутствие коммуникации имеет следующие корректировки.

Под ИЖС	Аналог								
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э,Г	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-16%	-10%	-27%	-22%	-24%	-34%
	Э	16%	0%	-2%	5%	-16%	-10%	-12%	-24%
	Г	19%	3%	0%	8%	-14%	-7%	-10%	-22%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-5%	-7%	0%	-20%	-14%	-16%	-27%
	Э,Г	38%	19%	16%	25%	0%	8%	5%	-10%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	8%	16%	-7%	0%	-2%	-16%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	13%	11%	19%	-5%	3%	0%	-14%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	38%	11%	19%	16%	0%

Корректировка применялась согласно данной таблицы.

#### Транспортная доступность.

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

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

На разницу в качестве подъездных путей принята в размере +/- 5% в разнице между асфальтированной и грунтовой дорогой

#### Внесение весовых коэффициентов

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

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой

коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таким образом, справедливая стоимость земельных участков составляет:

**Таблица 11.4-24 Итоговый расчет стоимости земельных участков по сравнительному подходу**

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	50:05:0130207:247	267,93	10 029	2 687 070	2 687 100
2	50:23:0020379:55	1933,33	10 939	21 148 697	21 148 700
3	50:23:0030401:221	7,7	22 096	170 139	170 100
4	50:29:0060221:999	9,04	15 518	140 283	140 300
5	50:29:0050402:2370	7,44	13 868	103 178	103 200
<b>Итого</b>					<b>24 249 400</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

**24 249 400 (Двадцать четыре миллиона двести сорок девять тысяч четыреста) рублей, не облагается НДС.**



### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**24 249 400 (Двадцать четыре миллиона двести сорок девять тысяч четыреста) рублей, не облагается НДС.<sup>9</sup>**

**В том числе:**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:05:0130207:247	26793	2 687 100
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0020379:55	193 333	21 148 700
3	Земельный участок категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:23:0030401:221	770	170 100
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:29:0060221:999	904	140 300
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:29:0050402:2370	744	103 200
<b>Итого</b>				<b>24 249 400</b>

### 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.

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

## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СМД 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.

### **2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород, 2016г., под ред. Лейфер Л.А
2. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области. Часть 2», Москва, 2014г.

### **3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Интернет-сайты:

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**





**ФОРМУЛА  
УСПЕХА**

консалтинговая группа



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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

Член Международной Федерации  
Регистраторов (IFRAC)

Ассоциацией член Европейской  
Группы оценщиков (EUGVA)

Член  
Портале-специальной власти  
Российской Федерации

Член Международного комитета  
по стандартизации (ICS)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делова Андрей Игоревича

(Ф.И.О. заявителя или иного полномоченного лица)

о том, что Делов Андрей Игоревич

(И.В.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «\_06\_» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Доброльная приостановка права осуществления оценочной деятельности: **нет**  
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: **нет**

Иные запрещения заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФайлОценка" (ИНН 770726600)

Стаж в области оценочной деятельности: 6 лет

Общий стаж: 6 лет

Информация о высшем образовании или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алматинская академия экономики и статистики (высшее-оценочное)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 05.10.2017 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствуют информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также применения ущерба действиям (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации: Плановая, 09.01.2017 - 09.02.2017, основание проведения: Протокол Совета РОО №76 от 20.10.2016г., результат: Пройдена

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 октября 2017 г.

Дата составления выписки 05 октября 2017 г.

Исполнительный директор

С.Д. Заякин



**Жоғары білім туралы  
ДИПЛОМ**  
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов  
Андрей Игоревиче берілді,  
ол 2008 жылы Алматы экономика және  
статистика академиясына  
түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау"  
мамандығы бойынша Алматы экономика  
және статистика академиясының  
жоғары білім берудің кәсіптік оқу бағдарламасын толық  
менгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы  
« 20 » сәуірдегі шешімімен оған  
бағалау  
білісінсізгі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі  
берілді.

Мемлекеттік аттестаттау  
комиссиясының төрағасы  
Р.С.С. Алматы қаласы  
2010 жылғы « 07 » маусым  
Тіркеу нөмірі 2579

**ДИПЛОМ**  
о высшем образовании  
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову  
Андрею Игоревичу в том, что он  
в 2008 году поступил в Алматинскую  
академию экономики и статистики  
и в 2010 году полностью освоил профессиональную  
учебную программу высшего образования  
по специальности 050908 "Оценка"  
Алматинской академии  
экономики и статистики

Решением Государственной аттестационной комиссии от  
« 20 » апреля 2010 года ему (ей) присвоена  
квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР  
оценки

Президент Государственной  
аттестационной комиссии  
Р.С.С. Алматы  
Город Алматы  
« 07 » июня 2010 года  
Регистрационный номер 2579



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

### Сергиево-Посадский район

#### Аналог 1

**Участок, 1 га**  
Московская область, Сергиево-Посадский район, Сальково деревня  
Ярославское шоссе, 90 км от МКАД

Участок  
**1 га**

Продаю земельный участок, площадью 1 га, с кадастровым номером: 50:05:0090318:141, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для дачного строительства, адрес: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Селковское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0090318. Можно рассматривать для строительства усадьбы либо для коттеджного поселка. Участок находится вблизи д. Сальково, рядом необычной красоты озеро, лес.

Показать информацию

**1 250 000 ₹** или 12 080 ₹ в месяц  
1 250 000 ₹/га

PRO  
ID 125669

**Похожие предложения**

- участок 17 га  
49 000 000 ₹
- участок 860 сот.  
760 000 ₹
- участок 400 сот.  
4 900 000 ₹
- 3-комн.кв, 117/79/10 м², этаж 17/17
- участок 30 га  
28 000 000 ₹

Ищете объект за городом?  
Оставьте e-mail и получите рекомендуемые объекты письмом

E-mail

ЦИАН — база данных о недвижимости. Использование сайта означает согласие с Пользовательским соглашением и платек, вы принимаете Лицензионное соглашение.

#### Аналог 2

**Участок, 745.85 сот.**  
Московская область, Сергиево-Посадский район, Дивово деревня  
Ярославское шоссе, 80 км от МКАД

В избранное

Пожаловаться

**5 000 000 ₹** или 48 320 ₹ в месяц  
6 704 ₹/сот.  
  
**+7 926 269-14-55**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

СОБСТВЕННИК  
ID 12897343

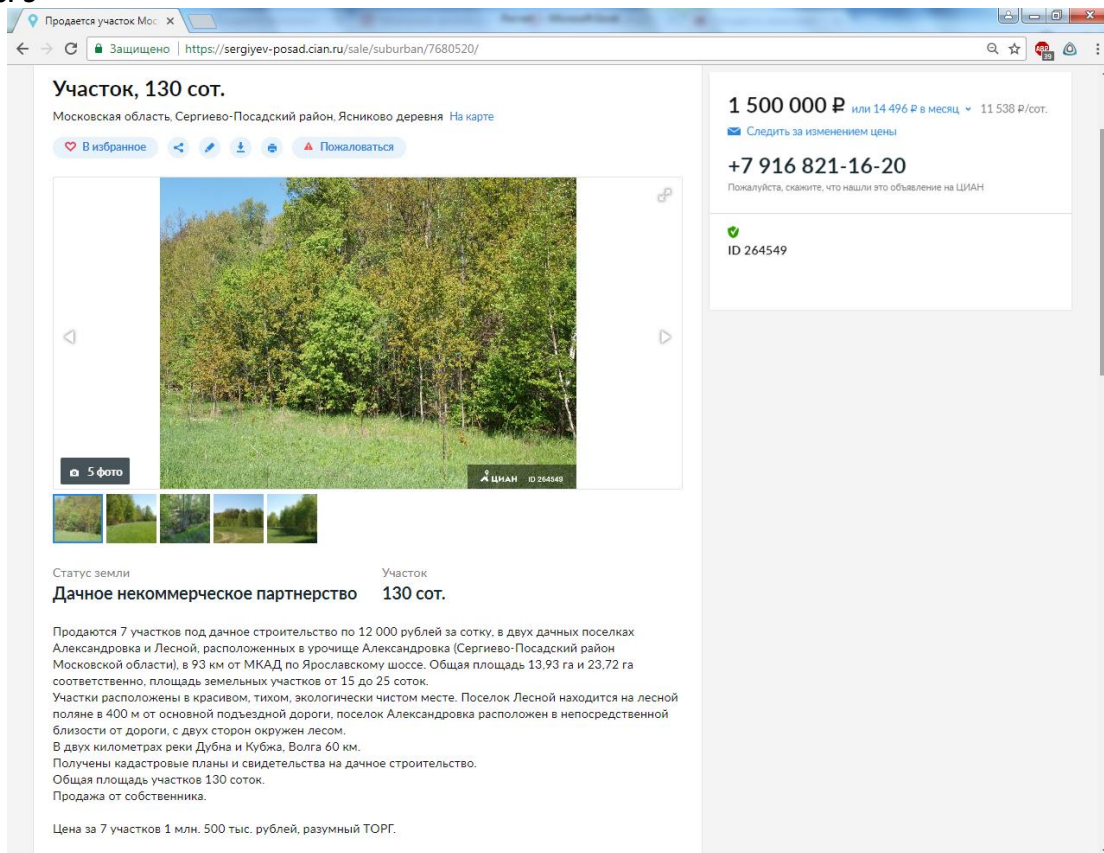
Статус земли: **Дачное некоммерческое партнерство**      Участок: **745.85 сот.**

Продается дачный массив от собственника, примыкает к деревне Дивово, 7,5 га. Имеется проект планировки и получены кадастровые паспорта на маленькие участки.

Узнайте больше

Митино, Суропцево, Терпигорьево, Дивово, Гальнево, Истомино, Никольское

Аналог 3



**Участок, 130 сот.**  
Московская область, Сергиево-Посадский район, Ясноково деревня [На карте](#)

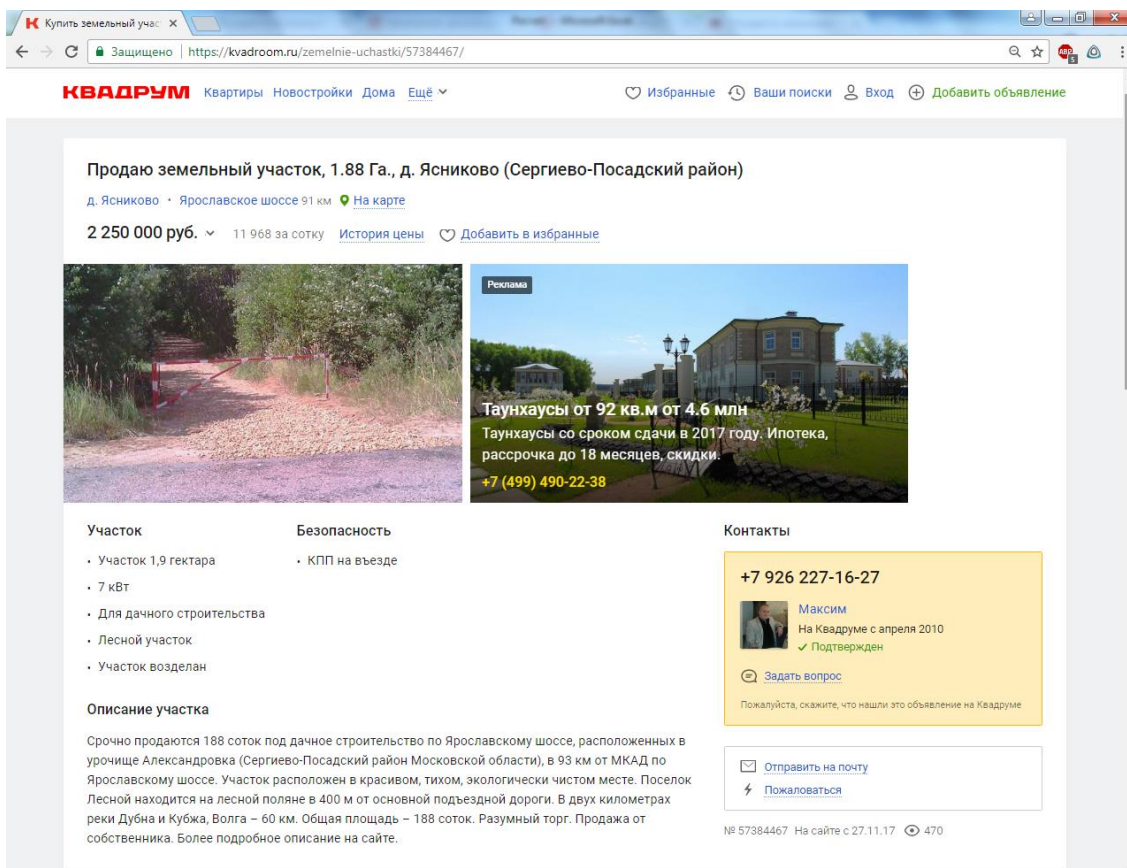
1 500 000 Р или 14 496 Р в месяц 11 538 Р/сот.  
+7 916 821-16-20  
ID 264549

Статус земли: **Дачное некоммерческое партнерство**  
Участок: **130 сот.**

Продаются 7 участков под дачное строительство по 12 000 рублей за сотку, в двух дачных поселках Александровка и Лесной, расположенных в урочище Александровка (Сергиево-Посадский район Московской области), в 93 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Общая площадь 13,93 га и 23,72 га соответственно, площадь земельных участков от 15 до 25 соток. Участки расположены в красивом, тихом, экологически чистом месте. Поселок Лесной находится на лесной поляне в 400 м от основной подъездной дороги, поселок Александровка расположен в непосредственной близости от дороги, с двух сторон окружен лесом. В двух километрах реки Дубна и Кубжа, Волга 60 км. Получены кадастровые планы и свидетельства на дачное строительство. Общая площадь участков 130 соток. Продажа от собственника.

Цена за 7 участков 1 млн. 500 тыс. рублей, разумный ТОРГ.

Аналог 4



**Продаю земельный участок, 1,88 Га., д. Ясноково (Сергиево-Посадский район)**  
д. Ясноково · Ярославское шоссе 91 км [На карте](#)

2 250 000 руб. 11 968 за сотку [История цены](#) [Добавить в избранные](#)

**Участок**

- Участок 1,9 гектара
- 7 квт
- Для дачного строительства
- Лесной участок
- Участок возделан

**Безопасность**

- КПП на въезде

**Описание участка**

Срочно продаются 188 соток под дачное строительство по Ярославскому шоссе, расположенных в урочище Александровка (Сергиево-Посадский район Московской области), в 93 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Участок расположен в красивом, тихом, экологически чистом месте. Поселок Лесной находится на лесной поляне в 400 м от основной подъездной дороги. В двух километрах реки Дубна и Кубжа, Волга – 60 км. Общая площадь – 188 соток. Разумный торг. Продажа от собственника. Более подробное описание на сайте.

**Контакты**

+7 926 227-16-27  
Максим  
На Квadrуме с апреля 2010  
✓ Подтвержден  
[Задать вопрос](#)

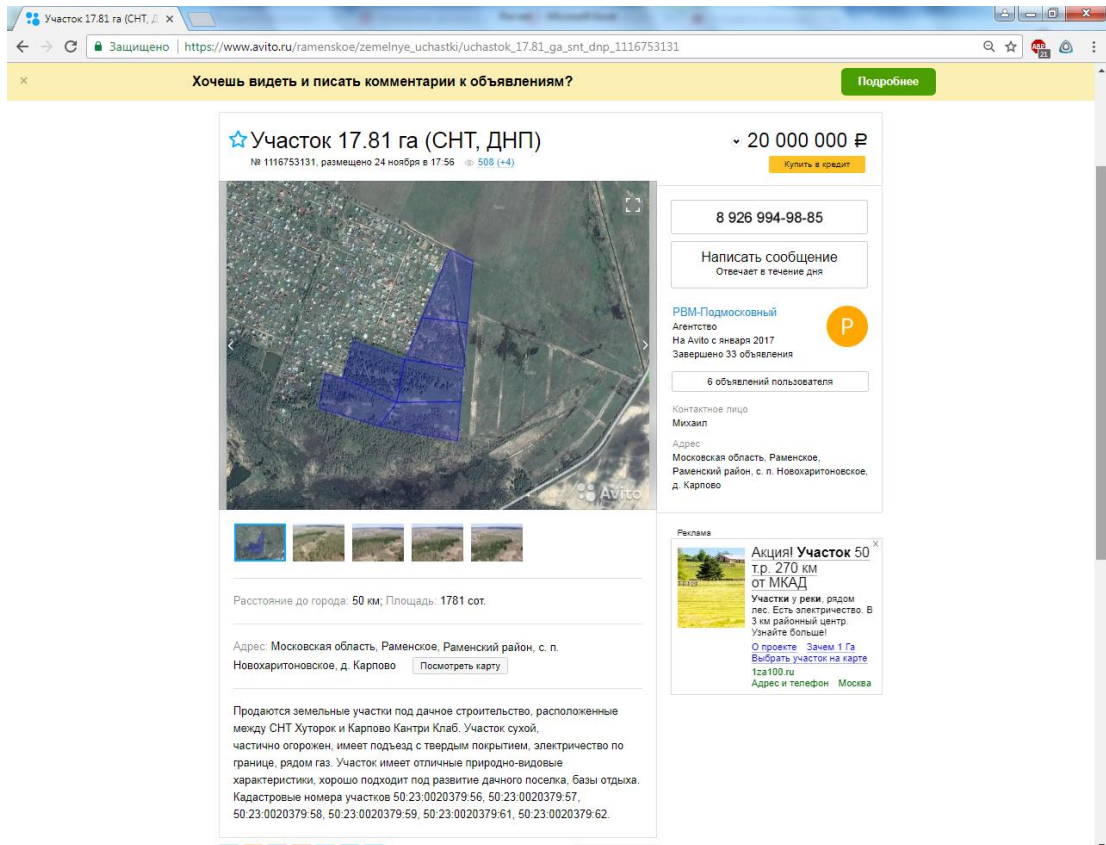
[Отправить на почту](#)  
[Пожаловаться](#)

№ 57384467 На сайте с 27.11.17 470



## Раменский район

### Аналог 1



Участок 17.81 га (СНТ, ДНП)  
№ 1116753131, размещено 24 ноября в 17:56 588 (+4)

20 000 000 ₽  
Купить в кредит

8 926 994-98-85

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

РВМ-Подмосковный  
Агентство  
На Avito с января 2017  
Завершено 33 объявления  
6 объявлений пользователя

Контактное лицо  
Михаил  
Адрес  
Московская область, Раменское,  
Раменский район, с.п. Новохаритоновское,  
д. Карпово

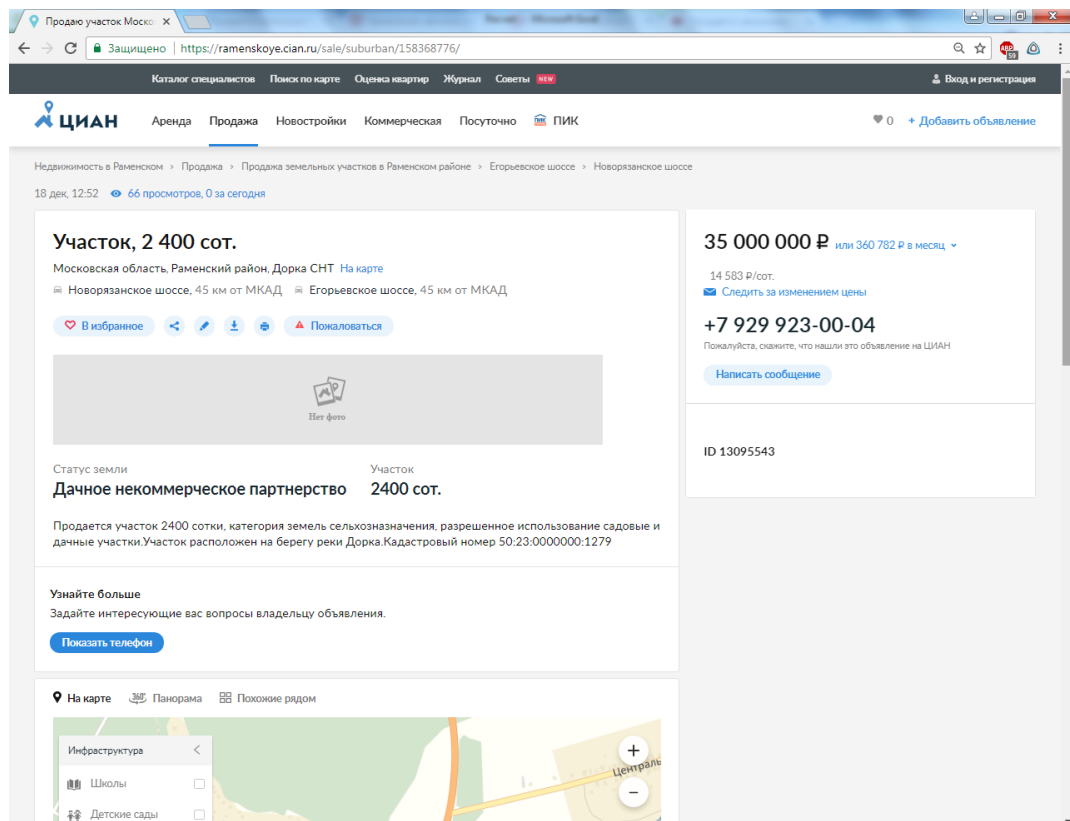
Реклама  
Акция! Участок 50  
тр. 270 км  
от МКАД  
Участки у реки, рядом  
лес. Есть электричество. В  
3 км районный центр.  
Узнайте больше!  
О проекте Зачем 1 га  
Выбрать участок на карте  
1 га 100 га  
Адрес и телефон Москва

Расстояние до города: 50 км, Площадь: 1781 сот.

Адрес: Московская область, Раменское, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Карпово

Продаются земельные участки под дачное строительство, расположенные между СНТ Хуторок и Карпово Кантри Клаб. Участок сухой, частично огорожен, имеет подъезд с твердым покрытием, электричество по границе, рядом газ. Участок имеет отличные природно-видовые характеристики, хорошо подходит под развитие дачного поселка, базы отдыха. Кадастровые номера участков 50:23:0020379-56, 50:23:0020379-57, 50:23:0020379-58, 50:23:0020379-59, 50:23:0020379-61, 50:23:0020379-62.

### Аналог 2



Продать участок Москв... X  
Защищено | https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/158368776/

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Советы NEW Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Посуточно ПИК 0 + Добавить объявление

Недвижимость в Раменском > Продажа > Продажа земельных участков в Раменском районе > Егорьевское шоссе > Новорязанское шоссе

18 дек, 12:52 66 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 2 400 сот.  
Московская область, Раменский район, Дорка СНТ На карте  
Новорязанское шоссе, 45 км от МКАД Егорьевское шоссе, 45 км от МКАД

В избранное Поделиться Пожаловаться

Нет фото

Статус земли Участок  
Дачное некоммерческое партнерство 2400 сот.

Продается участок 2400 сотки, категория земель сельхозназначения, разрешенное использование садовые и дачные участки. Участок расположен на берегу реки Дорка. Кадастровый номер 50:23:0000000:1279

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
Показать телефон

35 000 000 ₽ или 360 782 ₽ в месяц  
14 583 ₽/сот.  
Следить за изменением цены  
+7 929 923-00-04  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN  
Написать сообщение

ID 13095543

На карте Панорама Похожие рядом

Инфраструктура Школы Детские сады

Аналог 3

Участок 2 га (СНТ, ДНП)  
№ 756432586, размещено 2 декабря в 07:54 • 1389 (+4)

5 000 000 ₪  
Купить в кредит

8 967 015-88-57  
Написать сообщение

**Анастасия**  
Продавец  
На Avito с августа 2014  
Завершено 23 объявления  
6 объявлений пользователя

Адрес:  
Московская область, Раменское,  
Новохаритоново

Реклама  
**Акция! Участок 50 т.р.**  
270 км от МКАД  
Участки у реки, рядом лес.  
Есть электричество. В 3 км  
районный центр. Узнайте  
больше!  
О проекте Зачем 1 Га  
Выбрать участок на карте  
12а100 пл Адрес и телефон  
Москва

Расстояние до города: 25 км; Площадь: 200 сот.

Адрес: Московская область, Раменское, Новохаритоново [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок 20028 кв. м. (категория земель: земли сельхозназначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем. Московская обл, Раменский р-н, сельское поселение Новохаритоновское 50 км от МКАД, 25 км от г. Раменское. Электричество по границе участка. Рядом база отдыха с платной рыбалкой. Отличное место для строительства дачного поселка.

Аналоги нарезка

Аналог 1

**ЗЕМЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ**  
продажа земельных участков  
Московская область

г. Москва ул. Бауманская, д.6  
БЦ «Виктория Плаза»

пн-пт: с 09:00 до 21:00  
сб-вс: с 10:00 до 19:00

+7 (495) 640-60-90  
+7 (495) 640-10-90

info@zemelprav.ru

ПРОДАНО 15 870 ОБЪЕКТОВ

РАСПРОДАЖА ПОСЕЛКИ АКЦИИ ПОЛЕЗНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ СОТРУДНИЧЕСТВО МАССИВЫ ОТЗЫВЫ КОНТАКТЫ

Главная » Поселки » Юго-восточное направление » Новорязанское шоссе » ПЕТРОВСКОЕ

« предыдущий поселок Воскресенский район следующий поселок »

**ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «ПЕТРОВСКОЕ»**

Шоссе: Новорязанское шоссе  
Район: Воскресенский  
Населенный пункт: д. Петровское  
Удаленность от МКАД: 63 км  
Площадь: 21,15 Га  
Участки от: 7 соток | до 15 соток  
Количество участков: 385  
Стоимость участков: от 10.000 до 30.000 руб/сотка

ПРАЙС-ЛИСТ [Добавить к сравнению](#)

ЗАБРОНИРОВАТЬ УЧАСТОК ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ (здесь вы можете узнать цену каждого участка)

ИНДЕКС КАРТА НАДАСТРОВКА КАРТА ПОРЯДОК ПРИОБРЕТЕНИЯ

ОПИСАНИЕ ПОСЕЛКА

ПЕТРОВСКОЕ

«ПЕТРОВСКОЕ» - прод... x

zempu.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazanskoe-shosse\_2/petrovskoe/

Данный поселок «Петровское» находится в Воскресенском районе, рядом с деревней Петровское, имеющая развитую инфраструктуру, от МКАД отделяет всего 63 км. Великолепная живописная местность Московской области востребованная для тех, кто привык дышать свежим воздухом, собирать грибы, наслаждаться природой. Совсем рядом течет Москва-река, есть водоемы, где можно заниматься рыбалкой, купаться, загорать, а близость лесных посадок обеспечат единение с природой. Месторасположение «Петровского» удачно сочетает наличие экологически незагрязненной местности и близость к Москве, что, несомненно, является достоинством поселка.

**КОММУНИКАЦИИ**

По решению товарищества/партнерства собственников земельных участков.  
В поселке уже создана инициативная группа, которая занимается решением вопросов строительства коммуникаций.

**ПРЕИМУЩЕСТВА**

**ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС**

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.  
Разрешенный вид использования: [для данного строительства.](#)  
Правоустанавливающая документация: Выписка из ЕГРН.

**ПОКУПКА УЧАСТКА**

Земельные участки оформляются по Основным договорам купли-продажи. После заключения Основного договора и государственной регистрации договора, Покупатель получает Договор с отметкой о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок и выписку ЕГРН.

Услуга по подготовке пакета документов для регистрации перехода права собственности, подача документов в Управление Росреестра по Московской области – 10 000 руб.

[Схема приобретения участка](#)

**КАК ПОСМОТРЕТЬ УЧАСТОК?**

Вы можете посмотреть понравившийся вам земельный участок в любое удобное для вас время. Для этого необходимо позвонить по телефону +7(495) 640-60-90 или [оставить заявку](#) на нашем сайте.

**НОВОСТИ**

17.07.2015 **ВНИМАНИЕ! СЕЗОННАЯ АКЦИЯ!**  
Снижение цен на участки в ДП "Солнечный-2" [Подробнее...](#)

17.04.2015 **СТАРТ ПРОДАЖ 2-Х ПОСЕЛКОВ В ВОСКРЕСЕНСКОМ РАЙОНЕ**  
Старт продаж 2-х новых поселков в Воскресенском районе [Подробнее...](#)

НАПИСАТЬ ПИСЬМО  
ЗАКАЗАТЬ ПОКАЗ

«ПЕТРОВСКОЕ» - прод... x

zempu.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazanskoe-shosse\_2/petrovskoe/

**Дачный поселок «Петровское»  
вблизи д. Петровское**

Информация об участке  
Участок №0348  
Площадь: 11,81 сот.  
Стоимость за сотку: 20000 руб.  
Стоимость: 232 200 руб.  
Стоимость коммуникаций: 0 руб.  
Общая стоимость: 232200 руб.  
Статус: Свободен  
Нажмите на участок, чтобы забронировать его.

**ЭКСПЛИКАЦИЯ**

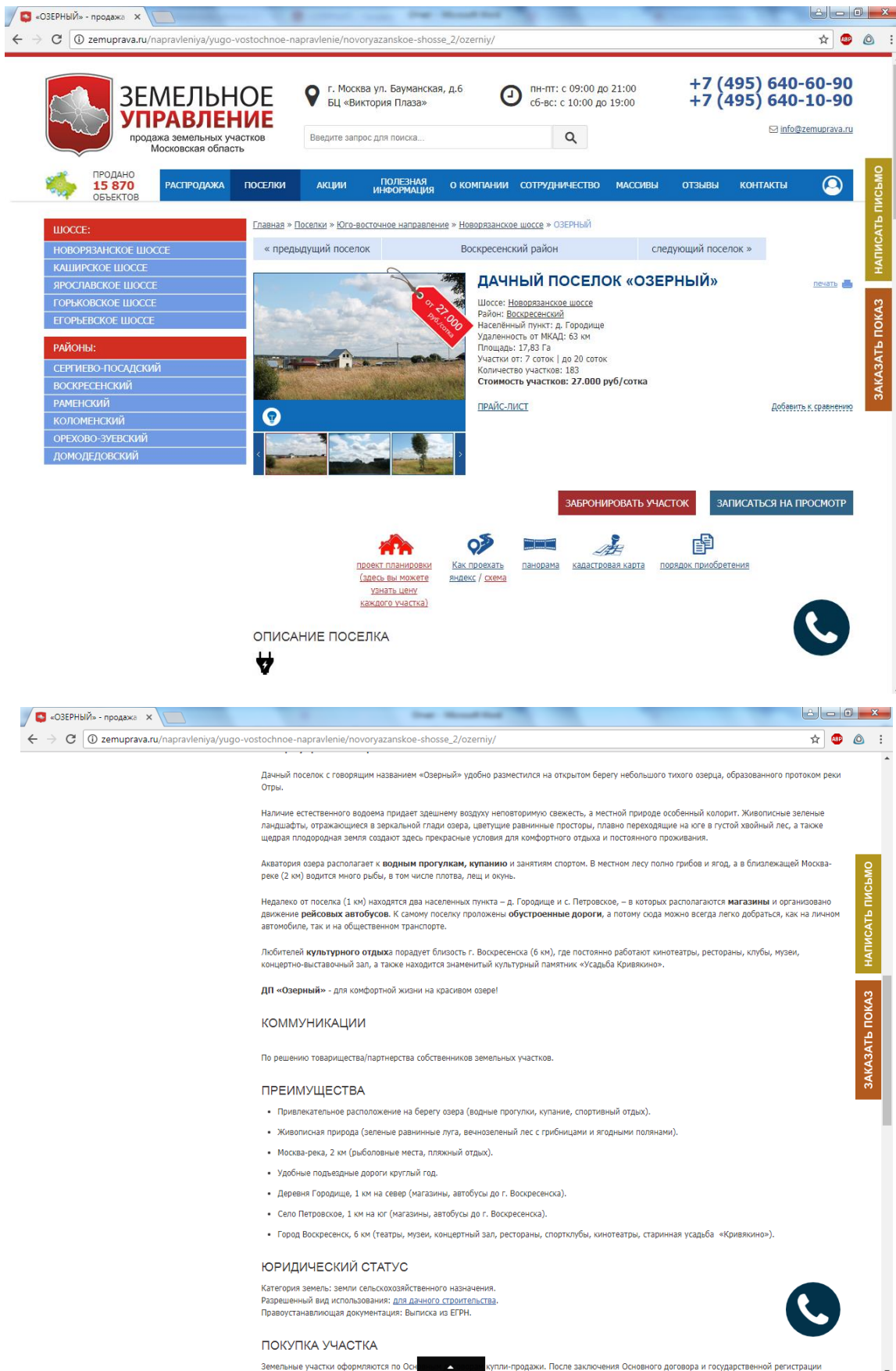
- 1 въезд/выезд
- 2 пункт охраны
- 3 площадка для стоянки автомобилей
- 4 общественный центр
- 5 площадка мусоросборная
- 6 противопожарный резервуар
- 7 ТП
- 8 СРП
- 9 Взу

с. Петровское

Муромское шоссе

НАПИСАТЬ ПИСЬМО  
ЗАКАЗАТЬ ПОКАЗ

Аналог 2



The screenshot shows a web browser window displaying the website [zemuprava.ru](http://zemuprava.ru). The page features a navigation menu with categories like 'РАСПРОДАЖА', 'ПОСЕЛКИ', 'АКЦИИ', etc. The main content area is titled 'ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «ОЗЕРНЫЙ»' and includes a price tag 'от 27.000 руб./сотка'. Below the title, there is a detailed description of the settlement, its location, and amenities. The page also has a sidebar with 'НАПИСАТЬ ПИСЬМО' and 'ЗАКАЗАТЬ ПОКАЗ' buttons, and a bottom section with 'ОПИСАНИЕ ПОСЕЛКА' and 'КОММУНИКАЦИИ'.

**ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «ОЗЕРНЫЙ»**

Шоссе: Новорязанское шоссе  
 Район: Воскресенский  
 Населённый пункт: д. Городище  
 Удаленность от МКАД: 63 км  
 Площадь: 17,83 Га  
 Участки от: 7 соток | до 20 соток  
 Количество участков: 183  
 Стоимость участков: 27.000 руб/сотка

**ОПИСАНИЕ ПОСЕЛКА**

Дачный поселок с говорящим названием «Озерный» удобно разместился на открытом берегу небольшого тихого озера, образованного протоком реки Отры.

Наличие естественного водоема придает здешнему воздуху неповторимую свежесть, а местной природе особенный колорит. Живописные зеленые ландшафты, отражающиеся в зеркальной глади озера, цветущие равнинные просторы, плавно переходящие на юге в густой хвойный лес, а также щедрая плодородная земля создают здесь прекрасные условия для комфортного отдыха и постоянного проживания.

Акватория озера располагает к **водным прогулкам, купанию** и занятиям спортом. В местном лесу полно грибов и ягод, а в близлежащей Москва-реке (2 км) водится много рыбы, в том числе плотва, лещ и окунь.

Недалеко от поселка (1 км) находятся два населенных пункта – д. Городище и с. Петровское, – в которых располагаются **магазины** и организовано движение **рейсовых автобусов**. К самому поселку проложены **обустроенные дороги**, а потому сюда можно всегда легко добраться, как на личном автомобиле, так и на общественном транспорте.

Любители **культурного отдыха** порадует близость г. Воскресенска (6 км), где постоянно работают кинотеатры, рестораны, клубы, музеи, концертно-выставочный зал, а также находится знаменитый культурный памятник «Усадьба Кривякино».

**ДП «Озерный»** - для комфортной жизни на красивом озере!

**КОММУНИКАЦИИ**

По решению товарищества/партнерства собственников земельных участков.

**ПРЕИМУЩЕСТВА**

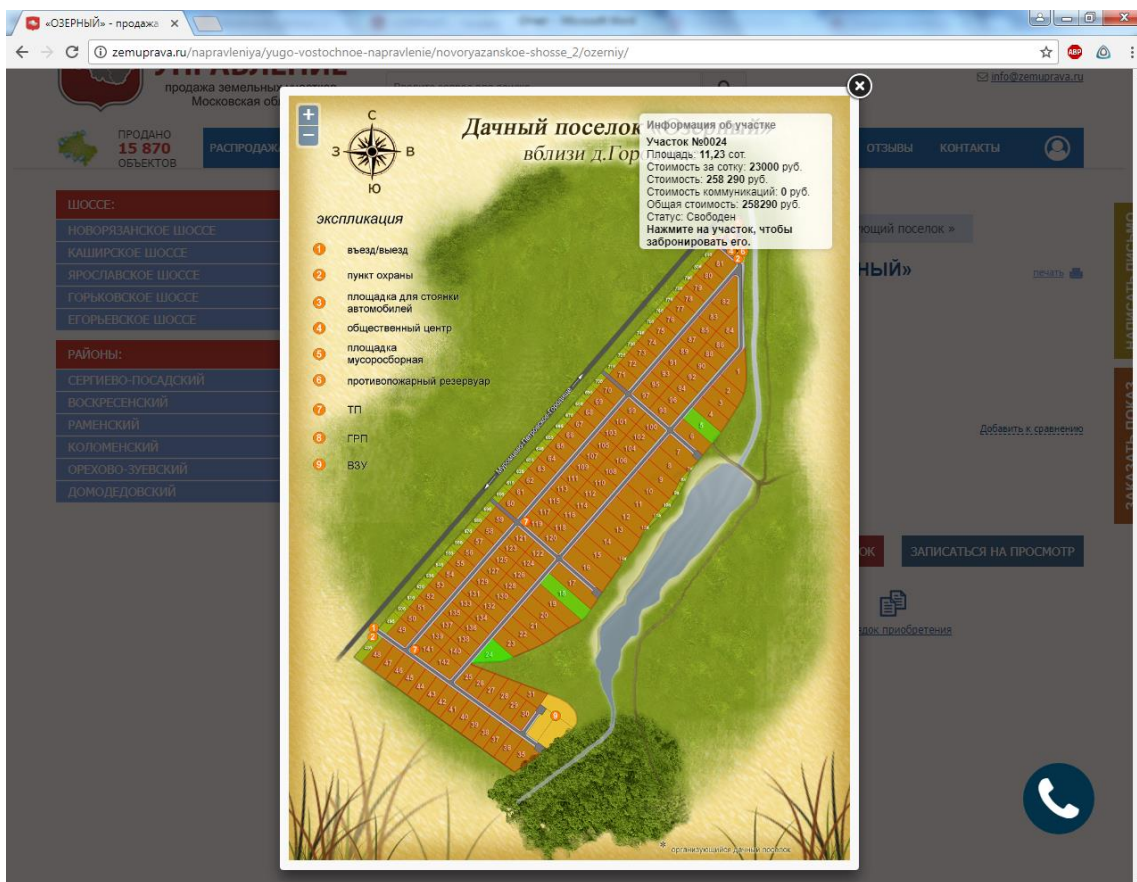
- Привлекательное расположение на берегу озера (водные прогулки, купание, спортивный отдых).
- Живописная природа (зеленые равнинные луга, вечнозеленый лес с грибами и ягодными полянами).
- Москва-река, 2 км (рыболовные места, пляжный отдых).
- Удобные подъездные дороги круглый год.
- Деревня Городище, 1 км на север (магазины, автобусы до г. Воскресенска).
- Село Петровское, 1 км на юг (магазины, автобусы до г. Воскресенска).
- Город Воскресенск, 6 км (театры, музеи, концертный зал, рестораны, спортклубы, кинотеатры, старинная усадьба «Кривякино»).

**ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС**

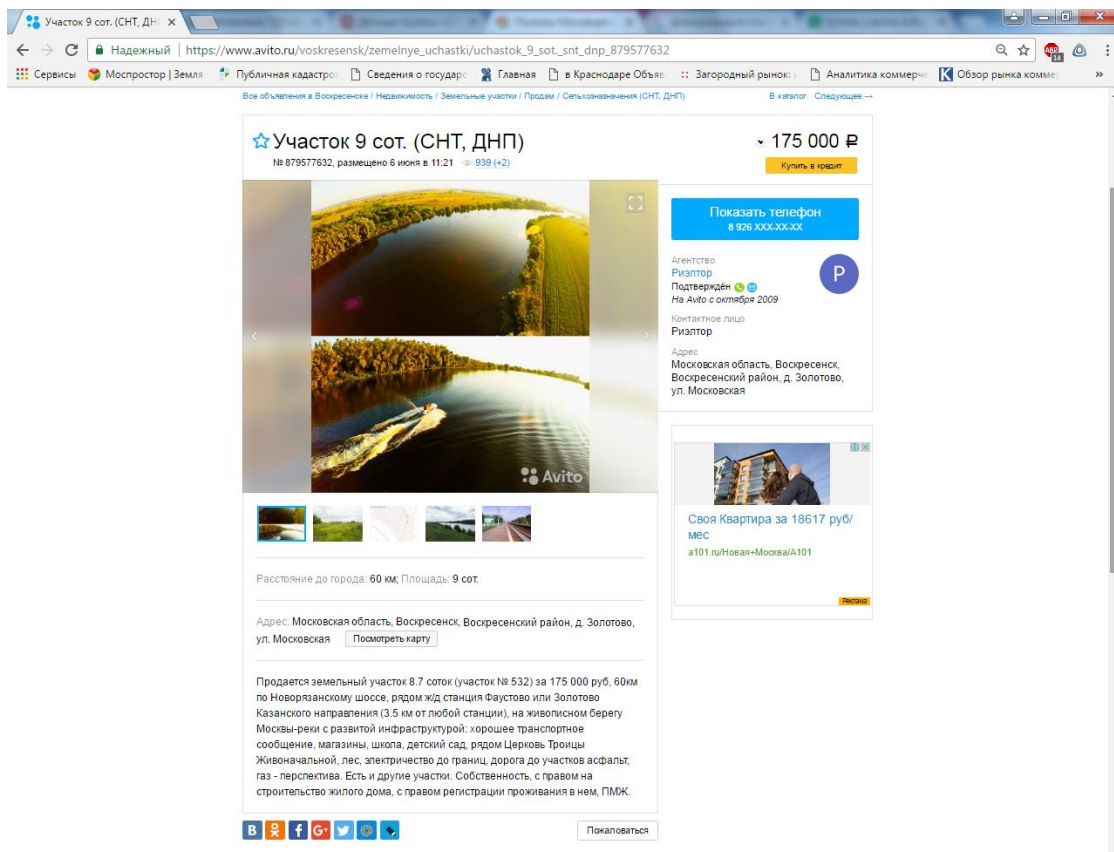
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.  
 Разрешенный вид использования: **для дачного строительства**.  
 Правоустанавливающая документация: Выписка из ЕТРН.

**ПОКУПКА УЧАСТКА**

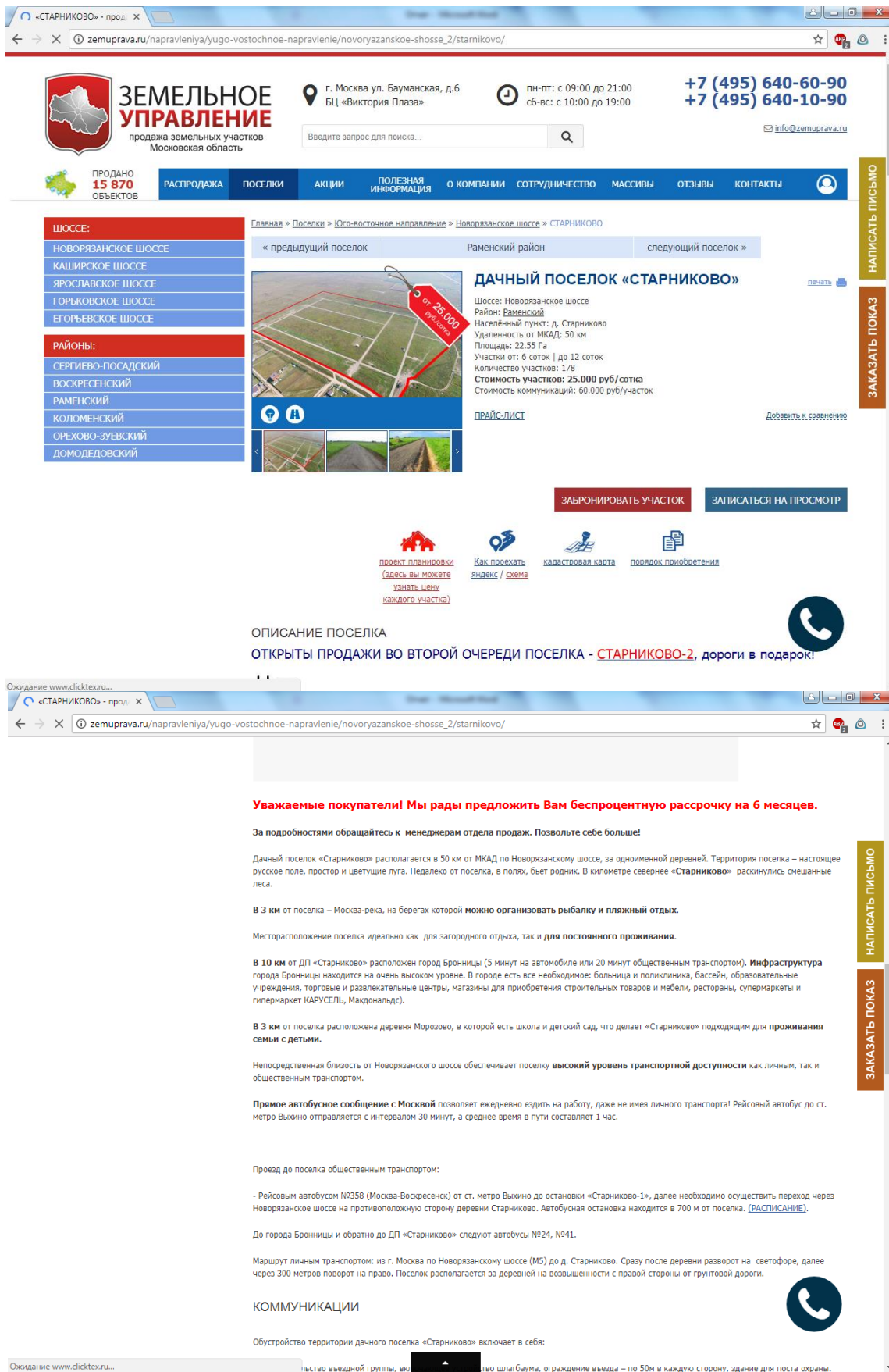
Земельные участки оформляются по Осн... купли-продажи. После заключения Основного договора и государственной регистрации



**Аналог 3**



Аналог 4



The screenshot shows a web browser window displaying the website [zemprav.ru](http://zemprav.ru). The page features a navigation menu with categories like 'РАСПРОДАЖА', 'ПОСЕЛКИ', 'АКЦИИ', etc. The main content area is titled 'ДАЧНЫЙ ПОСЕЛОК «СТАРНИКОВО»' and includes an aerial photo of the settlement with a red price tag indicating 'от 25 000 руб./сотка'. Below the photo are buttons for 'ЗАБРОНИРОВАТЬ УЧАСТОК' and 'ЗАПИСАТЬСЯ НА ПРОСМОТР'. A sidebar on the right contains vertical buttons for 'НАПИСАТЬ ПИСЬМО' and 'ЗАКАЗАТЬ ПОКАЗ'. The bottom section of the page contains a detailed description of the settlement, including its location, infrastructure, and transportation options.

**ОПИСАНИЕ ПОСЕЛКА**  
**ОТКРЫТЫ ПРОДАЖИ ВО ВТОРОЙ ОЧЕРЕДИ ПОСЕЛКА - СТАРНИКОВО-2, дороги в подарок!**

**Уважаемые покупатели! Мы рады предложить Вам беспроцентную рассрочку на 6 месяцев.**

За подробностями обращайтесь к менеджерам отдела продаж. Позвольте себе больше!

Дачный поселок «Старниково» располагается в 50 км от МКАД по Новорязанскому шоссе, за одноименной деревней. Территория поселка – настоящая русское поле, простор и цветущие луга. Недалеко от поселка, в полях, бьет родник. В километре севернее «Старниково» раскинулись смешанные леса.

**В 3 км** от поселка – Москва-река, на берегах которой можно организовать рыбалку и пляжный отдых.

Месторасположение поселка идеально как для загородного отдыха, так и для постоянного проживания.

**В 10 км** от ДП «Старниково» расположен город Бронницы (5 минут на автомобиле или 20 минут общественным транспортом). Инфраструктура города Бронницы находится на очень высоком уровне. В городе есть все необходимое: больница и поликлиника, бассейн, образовательные учреждения, торговые и развлекательные центры, магазины для приобретения строительных товаров и мебели, рестораны, супермаркеты и гипермаркет КАРУСЕЛЬ, Макдональдс).

**В 3 км** от поселка расположена деревня Морозово, в которой есть школа и детский сад, что делает «Старниково» подходящим для проживания семьи с детьми.

Непосредственная близость от Новорязанского шоссе обеспечивает поселку высокий уровень транспортной доступности как личным, так и общественным транспортом.

**Прямое автобусное сообщение с Москвой** позволяет ежедневно ездить на работу, даже не имея личного транспорта! Рейсовый автобус до ст. метро Выхино отправляется с интервалом 30 минут, а среднее время в пути составляет 1 час.

Проезд до поселка общественным транспортом:

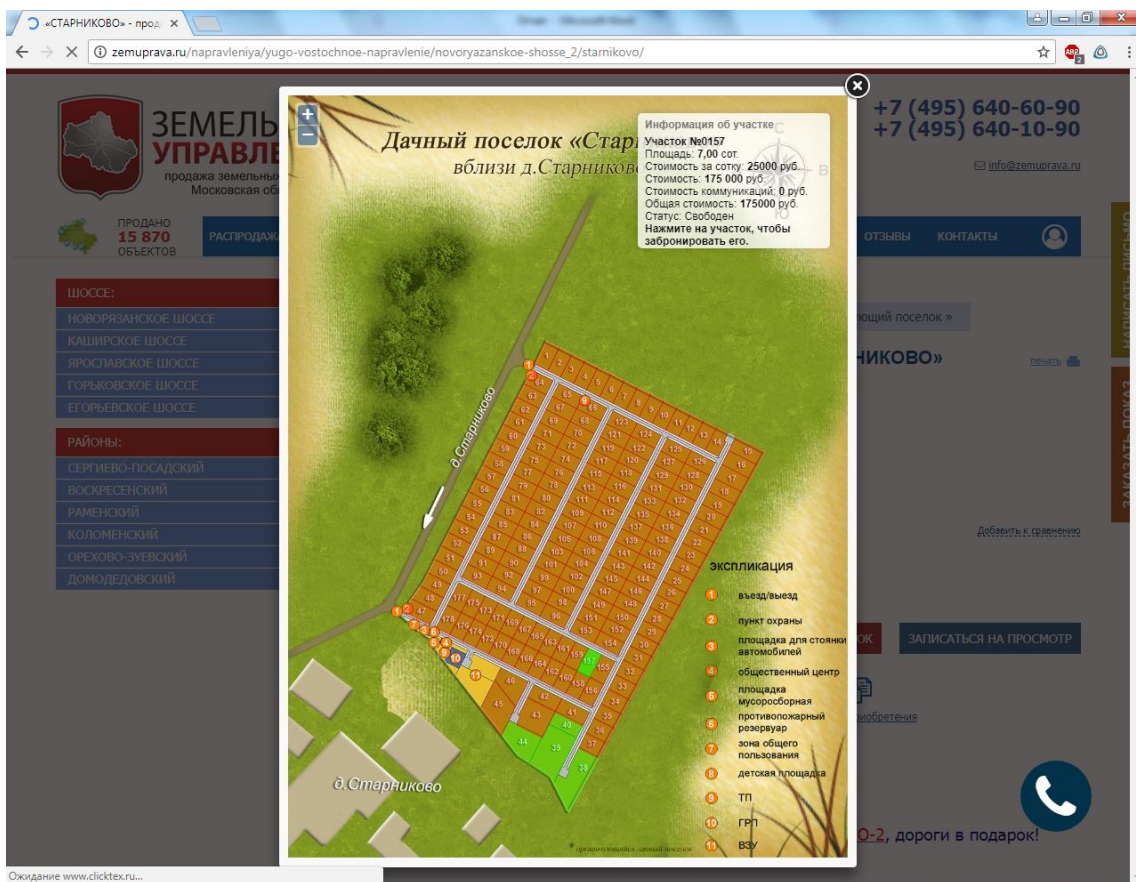
- Рейсовым автобусом №358 (Москва-Воскресенск) от ст. метро Выхино до остановки «Старниково-1», далее необходимо осуществить переход через Новорязанское шоссе на противоположную сторону деревни Старниково. Автобусная остановка находится в 700 м от поселка. [РАСПИСАНИЕ](#).
- До города Бронницы и обратно до ДП «Старниково» следуют автобусы №24, №41.

Маршрут личным транспортом: из г. Москва по Новорязанскому шоссе (М5) до д. Старниково. Сразу после деревни разворот на светофоре, далее через 300 метров поворот на право. Поселок располагается за деревней на возвышенности с правой стороны от грунтовой дороги.

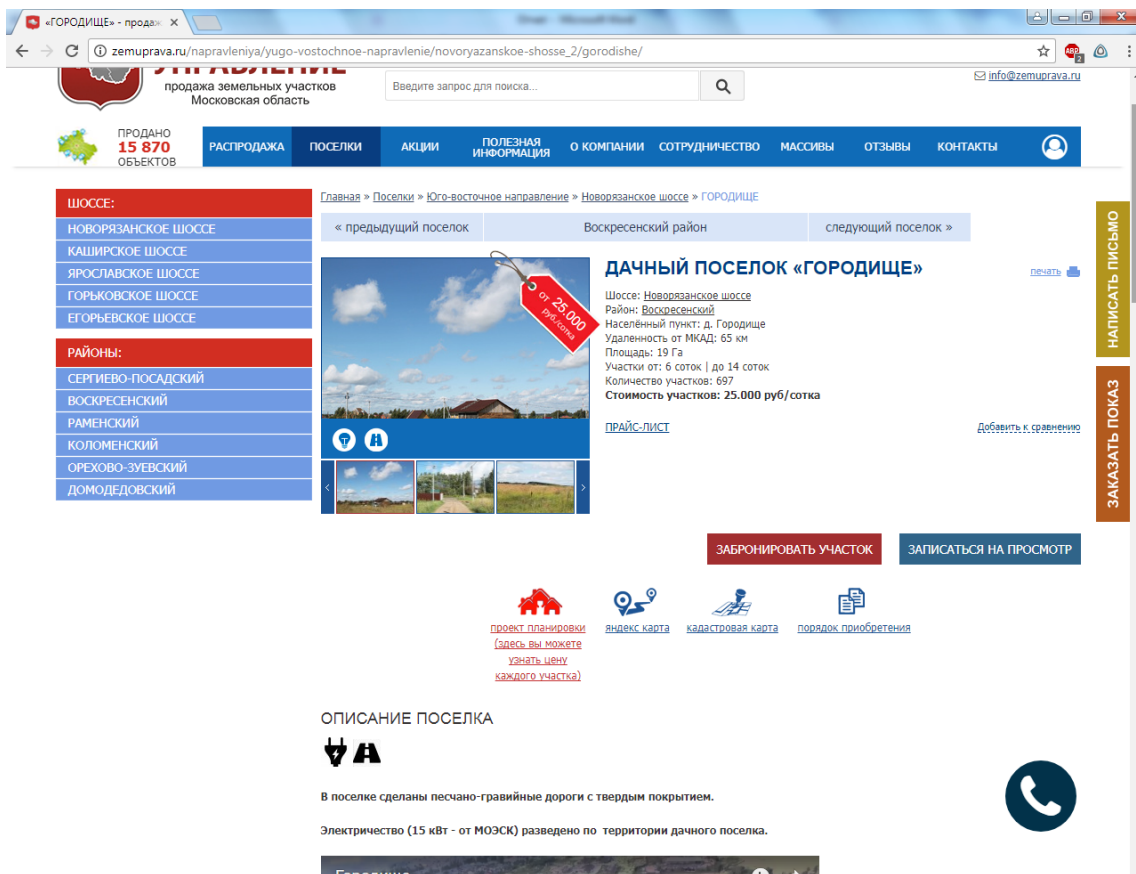
**КОММУНИКАЦИИ**

Обустройство территории дачного поселка «Старниково» включает в себя:

- путь въездной группы, въезд
- шлагбаум, ограждение въезда – по 50м в каждую сторону, здание для поста охраны.



Аналог 5



«ГОРОДИЩЕ» - продам

zempurava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazanskoe-shosse\_2/gorodishe/

месторасположение еще более привлекательным.

### КОММУНИКАЦИИ

Обустройство включает в себя:

- Строительство внутренних дорог с печасно-гравийным покрытием.
- Электричество - 15 кВт (по федеральной программе от МОЭСК)

[ХРОНОЛОГИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА](#)

### ПРЕИМУЩЕСТВА

### ЮРИДИЧЕСКИЙ СТАТУС

Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения.  
Разрешенный вид использования: [для дачного строительства](#).  
Правоустанавливающая документация: Выписка из ЕГРН.

### ПОКУПКА УЧАСТКА

Земельные участки оформляются по Основным договорам купли-продажи. После заключения Основного договора и государственной регистрации договора, Покупатель получает **Договор с отметкой о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок и выписку ЕГРН**.

Услуга по подготовке пакета документов для регистрации перехода права собственности, подача документов в Управление Росреестра по Московской области – 10 000 руб.

[Схема приобретения участка](#)

### КАК ПОСМОТРЕТЬ УЧАСТОК?

Вы можете посмотреть понравившийся вам земельный участок в любое удобное для вас время. Для этого необходимо [позвонить по телефону +7\(495\) 640-60-90](#) или [оставить заявку](#) на нашем сайте.

### НОВОСТИ

01.06.2016 Сезонное повышение цен  
**УСПЕШНО КУПИТЬ по старым ценам! ДЕШЕВЬЕ уже на будит!** Повышение цен в ДП "Городище", ДП "Стариново", ДП "Москва-Лето", ДП "Дивный-2 (2-я очередь)" [Подробнее...](#)

06.04.2016 Начата электрификация участка  
Электрификация по [redacted]

НАПИСАТЬ ПИСЬМО  
ЗАКАЗАТЬ ПОКАЗ

«ГОРОДИЩЕ» - продам

zempurava.ru/napravleniya/yugo-vostochnoe-napravlenie/novoryazanskoe-shosse\_2/gorodishe/

## Дачный поселок „Городище“ вблизи деревни Городище

Информация об участке  
Участок №0217  
Площадь: 7,14 сот.  
Стоимость за сотку: 25000 руб.  
Стоимость: 178 500 руб.  
Стоимость коммуникаций: 0 руб.  
Общая стоимость: 178500 руб.  
Статус: Свободен  
Нажмите на участок, чтобы забронировать его.

1 въезд/выезд  
2 пункт охраны  
3 площадка для стоянки автомобилей  
4 общественный центр  
5 площадка мусороборная  
6 противопожарный резервуар  
7 зона общего пользования  
8 спортивная площадка  
9 детская площадка  
10 ТП  
11 ГРП  
12 ВЗУ



**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНК**

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**  
№ 50:005/001/2016-3/050

Дата 05.12.2016

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

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер, этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:	объекта недвижимости: 50:05:0130207/247 Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, Для личного строительства 2,6 793 кв. м инвентарный номер, литер, этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация; Московская область, Сергиево-Посадский район, Березняковское сельское поселение, с/пос. Дядиново, уч.кв. 30:05:0130207/01, в восточной части кадастрового квартала 50:05:0130207
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Своя земля-рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.	
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-62/061/2014-210 от 17.07.2014	
4. Ограничение (обременение) права:		
4.1.1. вид, дата государственной регистрации:	Доверительное управление, доверительное управление 17.07.2014	
номер государственной регистрации:	50-50-62/061/2014-210	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 17.07.2014 по 31.03.2024.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" находящийся в долевой собственности с участниками долевой собственности в составе КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877330	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "ТрастЮнион-Рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион-Эссет Менеджмент" от 13.05.2010, уполномоченный орган: Федеральная служба по финансовым рынкам	
5. Договора участия в долевой собственности:	не зарегистрировано	
6. Правопритязания:	отсутствуют	

7. Заявленные в судебном порядке данные отсутствуют  
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:  
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

Выписка выдана: Махорных Эдуард Иванович

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

ВЕДЛИКИЙ ИВЖЕНЕР  
Специалист-эксперт  
М.С. (подпись)  
И.С. (подпись)

Получение выписки выдано на БТИ для предоставления в качестве экспертной информации, от имени местного самоуправления. Организация обязана предоставить выписку в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.12.2016 №302-ФЗ "Об организации государственной кадастровой регистрации недвижимости" от 25.12.2016 №302-ФЗ. Об организации выписки выданы в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.12.2016 №302-ФЗ.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДЮК С НИМ**

№ 50/023/001/2016-4621  
Дата 05.12.2016  
На основании запроса от 03.12.2016 г., поступившего на рассмотрение 03.12.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости: Кадастровый номер объекта: наименование объекта: назначение объекта: площадь объекта: инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:	объекта (или условный) номер объекта: Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем 193 333 кв. м инвентарный номер, литер: этажность (этаж): номера на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта: состав:
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-01-09/038/2009-116 от 30.10.2009
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. Вид: Запрещение сделок с имуществом, Запрет на отчуждение (передачу в залог) без согласия налогового органа, Московская область, Рамесский район, сельское поселение Новохаритоньевское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кат. № 50:23:0020379-55, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 193333 кв. м
4.1.2. Вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:	26.02.2016 50-50/023-50/023/001/2016-1965/1 срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: Решение №43 Межрайонной ИФНС России №1 по Московской области от 15.02.2016

4.1.2. Вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: основание государственной регистрации:	Доверительное управление, Московская область, Рамесский район, сельское поселение Новохаритоньевское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кат. № 50:23-0020379-55, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 193333 кв. м 30.10.2009 50-50-98/038/2009-116 с 30.10.2009 по 31.03.2024 Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" находящийся в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009; Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц от 13.10.2009 №СЗР-11; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 22.10.2009
5. Договора участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6. Правовые акты:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возращении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорговых Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию недвижимости. Ответственность за достоверность сведений, содержащихся в настоящем документе и сделок с ним, устанавливающих государственные регистрации прав на недвижимость, несет лицо, осуществляющее государственную регистрацию прав, и законодательным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ  
(лицевая, индивидуальная)

Корнеевская М. С.  
(подпись, печать)

Получение выписки из Единого государственного реестра недвижимости в форме государственной актовой справки является правом заявителя. Ответственность за достоверность сведений, содержащихся в выписке, несет лицо, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимость, и законодательным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

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

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

Дата 29.11.2016 № 50/029/001/2016-997  
На основании запроса от 23.11.2016 г., поступившего на рассмотрение 23.11.2016 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	50:29:0060221:999
наименование объекта:	Земельный участок
назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	904 кв. м
инвентарный номер, литер:	
этажность (этаж):	
номер на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Российская Федерация. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Масюкова. Участок находится на прилегающей территории по адресу: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское
состав:	2.1. Владельца инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Правообладатель (правообладатели):	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50-99/052/2011-039 от 23.06.2011
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	4. Ограничение (обременение) права:
4.1.1. Вид:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	23.06.2011
номер государственной регистрации:	50-50-62/044/2010-449
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 09.06.2009 по 31.03.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Товарищество управляющая компания "Доверительное управление" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" ИНН: 7705877530
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" и Правила управления Общества с ограниченной ответственностью "ТристЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009

5. Дотоковы участия в долевом не зарегистрировано

6. Правовые требования:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8. Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9. Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махорных Эдуард Иванович

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

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР  
Специалист государственного кадастрового реестра недвижимости  
Карчевская М.С.  
Лыганова Т.В.  
Формы, подписи

Печатное заявление Специалист-экспедит  
органа государственного кадастрового реестра недвижимости в целях получения государственной выписки из Единого государственного реестра недвижимости (Федеральный закон от 27.07.2007 № 201-ФЗ) (с.1, с.2)

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

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СЛЕДОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 21.10.2016

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

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

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

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

<b>Земельный участок</b>	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов раздела _____ ; _____
11.01.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	50:23:0030401:221
Номер кадастрового квартала:	50:23:0030401
Дата присвоения кадастрового номера:	20.03.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	50:23:0030401:9
Адрес:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское, вблизи с. Малышево, участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	770 +/- 19 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	229260
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для дачного строительства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус учтенные
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:23:0030401:9:ЗУ551.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ (полное наименование должности)	Широкова Л. Г. (инициалы, фамилия)

Раздел 2

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

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