

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 430/19

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки):

25.12.2019 г.

Дата составления отчета:

25.12.2019 г.

Заказчик:

ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «РВМ -
Подмосковный»

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2019

**Заместителю генерального директора-
Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ - Подмосковский»**

Володарскому А.В.

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 22/19 от 20.12.2019 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковский», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский» (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 25 декабря 2019 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

28 619 800 (Двадцать восемь миллионов шестьсот девятнадцать тысяч восемьсот) рублей.

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	6
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	6
2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	6
2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	6
2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки.....	11
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	14
3.1. Допущения	14
3.2. Заявление о соответствии	14
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	15
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	15
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	15
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	16
5. 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	17
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	18
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	18
6.2. Цель оценки.....	18
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	18
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	18
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	18
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	19
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.2. Идентификация Объекта оценки.....	20
7.3. Описание местоположения объекта оценки	21
7.4. Перечень оцениваемых объектов	22
7.5. Анализ наиболее эффективного использования	24
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	27
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	32
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	35
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	37
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки....	39
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
9.1. Последовательность определения стоимости	41
9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход	44
9.1.2. Доходный подход.....	46
9.1.3. Затратный подход	48
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	49
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	56
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	58
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ..	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	67

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельные участки (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в 7.2. Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из его частей	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. Субъект права – Волков Валерий Викторович, 10.12.1979 года рождения, место рождения: г. Раменское Московской области, гражданство: РФ, паспорт гражданина РФ: серия 4602 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091. Планируется приобретение объекта оценки в состав имущества ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ – Подмосковный».
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности».
Предполагаемое использование результатов оценки	Для осуществления сделок по приобретению объекта оценки в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ-Подмосковный», а так же для определения рыночной (справедливой) стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный», 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».
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	25.12.2019 г.
Период проведения работ	20.12.2019г.-25.12.2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. 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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

2.3. 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.

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.1. - 7.3., при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2 и 2.3 Стандарты.

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации

	определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости объекта оценки(дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

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

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

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

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Отчет об оценке №430/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

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

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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная

Отчет об оценке №430/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

	стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными

	ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или

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

2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 22/19 от 20.12.2019 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

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

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

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых,

которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

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

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

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

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

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

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

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок

экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценка делается без проведения осмотра. Всю информацию получает от заказчика оценки. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Оценщик осуществляет расчет стоимости Объекта оценки с учетом индивидуальных характеристик земельных участков предоставленных заказчиком и указанных пообъектно в Приложении 1 к настоящему Заданию на оценку.
6. 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.
7. 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.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик, Делов А.И.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество управляющая компания «РВМ Капитал» доверительное управление закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РВМ – Подмосковный»
Место нахождения	105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, этаж 8, помещение I, комнаты 1, 3-7
ОГРН	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.
Дата регистрации юридического лица	29.11.2005 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 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.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/90593/18 от 29 ноября 2018 г., период страхования: с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет справедливой стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
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.
--	---

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90001/19 от 01 января 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» 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 «ФандОценка» 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. 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 организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 22/19 от 20.12.2019 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года, заключенный между Закрытым акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Подмосковский», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 430/19, дата составления 20.12.2019 года.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности 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)»).

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются земельные участки (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»

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

В результате проведения расчетов 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 (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковский»	Не применялся	28 619 800	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

28 619 800 (Двадцать восемь миллионов шестьсот девятнадцать тысяч восемьсот) рублей, без учета НДС¹,

в том числе:

№ п/п	Местонахождение (адресный ориентир)	Кадастровый номер	Площадь, сотка	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:120	291,52	3 140 500
2	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:122	289,75	3 121 500
3	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:121	298,26	3 213 200

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

№ п/п	Местонахождение (адресный ориентир)	Кадастровый номер	Площадь, сотка	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
4	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:128	296,14	3 190 300
5	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:23	298,3	3 213 600
6	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:26	299,17	3 223 000
7	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:27	294,91	3 177 100
8	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:22	291,43	3 139 600
9	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:17	297,13	3 201 000
	Итого			28 619 800

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Делов А.И.



7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Документ, подтверждающий права на объект	Серия, номер документа (номер Выписки из ЕГРП)	Дата выдачи документа
1.	50:23:0010358:120	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	б/н	01.12.2017
2.	50:23:0010358:122	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	б/н	01.12.2017
3.	50:23:0010358:121	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	б/н	01.12.2017
4.	50:23:0010358:128	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	б/н	01.12.2017
5.	50:23:0010371:23	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	б/н	01.12.2017
6.	50:23:0010371:26	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	б/н	01.12.2017
7.	50:23:0010371:27	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	б/н	01.12.2017
8.	50:23:0010371:22	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	б/н	01.12.2017
9.	50:23:0010371:17	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости	б/н	01.12.2017

7.2. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (9 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельные участки расположены в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь земельных участков, кв. м	28 975 - 29 917
Вид права	Собственность
Субъект права	Волков Валерий Викторович, 10.12.1979 года рождения, место рождения: г. Раменское Московской области, гражданство: РФ, паспорт гражданина РФ: серия 4602 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Ипотека
Описание	
Наличие инженерных коммуникаций	Не заведены на участок
Подъездные пути (асфальт/грунт)	Грунтовая дорога
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское
Расстояние от МКАД, км	57 по информации интернет портала «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps/)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Описаны в таблице 7.4-1
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Описаны в таблице 7.4-1

Источник: составлено Оценщиком

Отчет об оценке №430/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Раменский район Московской области

Раменский район является муниципальным образованием в восточной части Московской области Российской Федерации с административным центром в городе Раменское. Раменский район Московской области был преобразован из Бронницкого уезда РСФСР в 1929 году.

Общая площадь Раменского муниципального района равняется 150 тыс. га. На юге район граничит с Домодедовским и Ступинским районами МО, на востоке – с Воскресенским и Орехово-Зуевским, на севере – с Павло-Посадским, Ногинским и Балашихинским, а на северо-западе – с Ленинским и Люберецким. Административный центр - город Раменское. Город расположен в 46 км к юго-востоку от Москвы.

Рельеф

Пойма Москвы-реки делит территорию края на две почти равные части, причем северо-восточная представляет собой начало Мещерской низменности, имеет вид пологой равнины с общим уклоном поверхности к пойме Москвы-реки. Местность покрыта пологими всхолмлениями и размытыми грядами, между которыми были многочисленные болота, богатые торфом. Наиболее крупные из них – Аксеновское, Новосельское, Пустынское, Тороповское, Малаховское. Теперь площади, где ранее добывался торф, рекультивированы под посевные, огородные и садовые участки. По левобережью Москвы-реки, в которую впадают речки Пехорка (притоки Македонка и Хрипанка) и Гжелка (притоки Донинка и Дорка), много больших озер.

Юго-западная часть района – более возвышенное и сухое, холмистое плато, местами изрезанное оврагами и довольно глубокими речными долинами, спускающимися к Москве-реке. Среди правых притоков наиболее крупные – Пахра, Северка, Велинка, Отра (каждая со своими притоками).

На территории района находятся самые широкие поймы Москвы-реки: возле села Быково пойма Москвы-реки и впадающей в неё Пехорки достигает 5-6 км, а возле сел Софьино и Малахово, в так называемом «гжельском расширье», доходит до 7-8 км. Прежде там были богатые заливные луга, а теперь непрерывной лентой тянутся участки огородных культур и посевы кормовых трав.

Среди малых рек наиболее интересна Пахра, которая по территории района проходит в своем нижнем течении и имеет общую длину 129 км. Ширина ее русла местами достигает 30-40 м. Река изменчива: то напоминает бурный поток, то течет медленно и спокойно, в одних местах на ее каменистом ложе перекаты, в других глубина доходит до 8 м. Долина и берега реки живописны, покрыты лесом и кустарниками. Много глубоких омутов со спокойными озеровидными расширениями и небольшими островками, покрытыми кустами.

На территории района много озер естественного происхождения и искусственных водоёмов. Одно из них – озеро Борисоглебское в центре города. Из ландшафтных памятников наиболее интересен Боровской курган. Это самая высокая точка района. На кургане и возле него – семь типов рельефа, а в толще залегают несколько горизонтов подземных вод, которые во множестве просачиваются на поверхность у подножия кургана.

Климатические условия

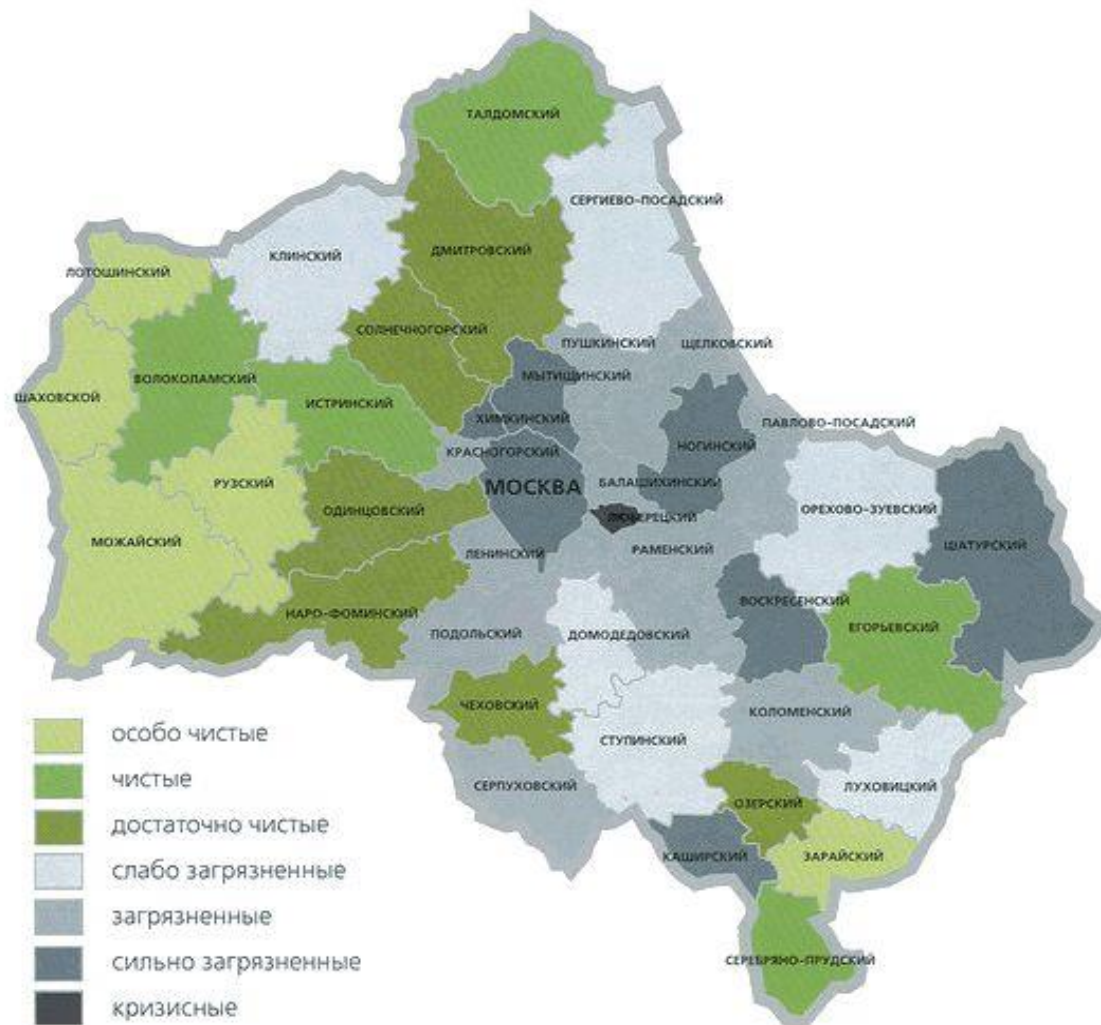
Климато-географические и ландшафтные условия обеспечивают экологическую чистоту воздуха. Целебный микроклимат обусловлен фитонцидами соснового леса. Наличие крупных массивов сосновых лесов благоприятно для создания многочисленных оздоровительных учреждений, лагерей отдыха, детских оздоровительных площадок для москвичей и жителей Подмосковья. На территории Раменского района в Подмосковье имеются минеральные источники.

На сегодняшний день Раменский район Московской области включает в себя 21 муниципальное образование (250 населенных пунктов, 26 сельских округов, 5 поселков), в которых проживает 211 тысяч человек. На территории района также находятся города Бронницы и Жуковский, имеющие статус городов областного подчинения (Жуковский с 1952 года, Бронницы с 1992).

Раменский район Московской области имеет развитую транспортную систему, основой которой являются железнодорожные линии «Москва – Гжель – Шатура» и «Москва – Раменское – Рязань». На территории района расположено более десятка пассажирских железнодорожных платформ и четыре станции (Бронницы, Раменское, Гжель, Быково).

Автомобильное движение в Раменском районе Московской области осуществляется по шоссе А-107 (Московское Малое кольцо), Егорьевскому шоссе и автодороге Москва – Рязань – Челябинск (федеральная трасса «Урал» М5). По реке Москва проходят речные пути сообщения. Кроме того, имеется три аэропорта – «Раменское», «Мячково» и «Быково».

Экология Московской области



7.4. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Площадь, кв. м	Местонахождение (адресный ориентир)	Наличие коммуникаций	Наличие подъездных путей	Наличие строений (сооружений)
1.	50:23:0010358:120	57	29 152	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Есть возможность подключения	Имеются	отсутствуют
2.	50:23:0010358:122	57	28 975	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Есть возможность подключения	Имеются	отсутствуют
3.	50:23:0010358:121	57	29 826	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Есть возможность подключения	Имеются	отсутствуют

№ п/п	Кадастровый номер	Расстояние от МКАД, км	Площадь, кв. м	Местонахождение (адресный ориентир)	Наличие коммуникаций	Наличие подъездных путей	Наличие строений (сооружений)
4.	50:23:0010358:128	57	29 614	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Есть возможность подключения	Имеются	отсутствуют
5.	50:23:0010371:23	57	29 830	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Есть возможность подключения	Имеются	отсутствуют
6.	50:23:0010371:26	57	29 917	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Есть возможность подключения	Имеются	отсутствуют
7.	50:23:0010371:27	57	29 491	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Есть возможность подключения	Имеются	отсутствуют
8.	50:23:0010371:22	57	29 143	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Есть возможность подключения	Имеются	отсутствуют
9.	50:23:0010371:17	57	29 713	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	Есть возможность подключения	Имеются	отсутствуют

Источник: На основании данных полученных от заказчика

Текущее использование объектов оценки: В настоящее время Объекты оценки земельные участки не застроены, инженерные коммуникации не подведены.

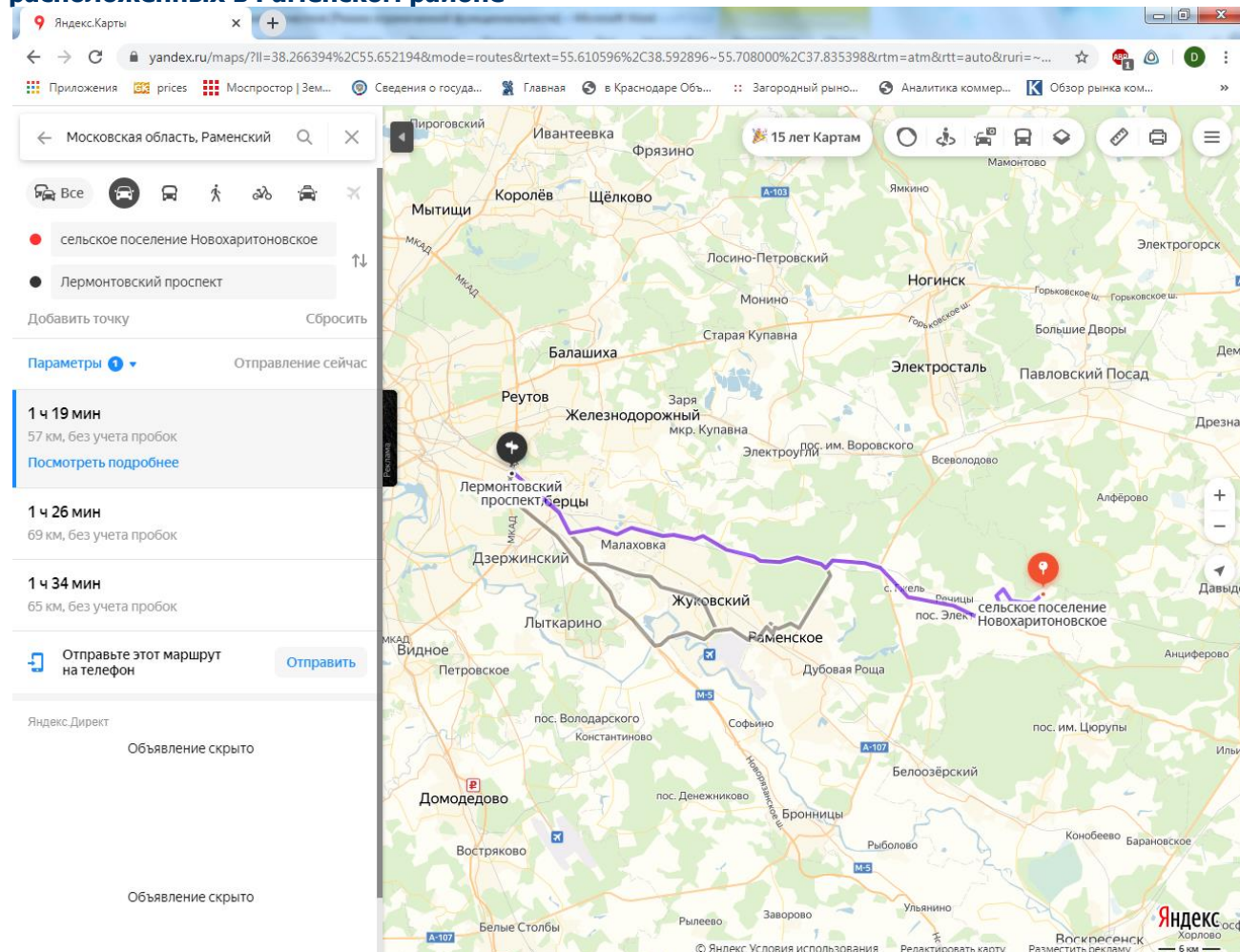
Субъект права: Волков Валерий Викторович, 10.12.1979 года рождения, место рождения: г. Раменское Московской области, гражданство: РФ, паспорт гражданина РФ: серия 4602 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091;

Вид права: Частная собственность

Ограничения (обременения) права: Ипотека

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: Не обнаружено.

Рисунок 7.4-2. Район расположения земельных участков для дачного строительства расположенных в Раменском районе



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

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (земельные участки) являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

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».

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

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 с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем;

Критерий юридической допустимости

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 78, 81 Земельного Кодекса, земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

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 оцениваемых

земельных участков вследствие особенностей окружающей их застройки.

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 с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

8. 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.

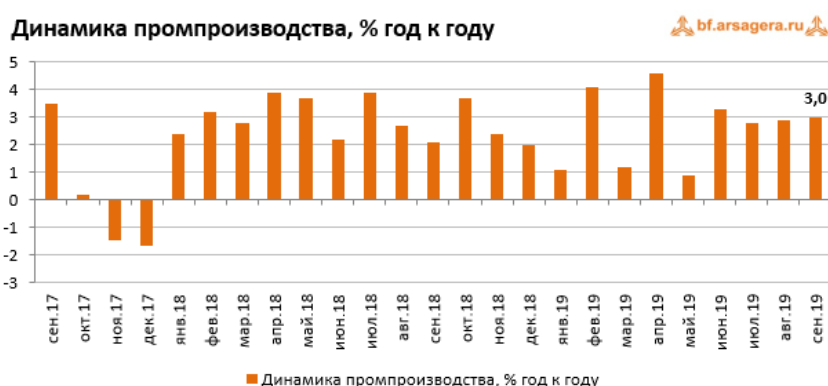
В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках, обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают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

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

Макроэкономические показатели³

В первую очередь стоит упомянуть сообщение Минэкономразвития, в котором ведомство заявляло об ускорении российского ВВП в сентябре до 2% в годовом выражении после уточненных 1,7% в августе. По оценке министерства, в III квартале ВВП ускорился до 1,9% с 0,9% по итогам II квартала, а рост ВВП по итогам января-сентября Минэкономразвития оценило в 1,2%. Однако в ведомстве при этом отметили, что резкое ускорение роста ВВП в III квартале носит неустойчивый характер, оно объясняется разовыми факторами, и рост в IV квартале может замедлиться до 1,4-1,5%. Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

Одной из причин ускорения роста ВВП в сентябре может быть динамика промышленного производства. По данным Росстата, в сентябре 2019 года рост промышленного производства ускорился до 3% после увеличения на 2,9% в августе. По итогам девяти месяцев 2019 года промышленное производство выросло на 2,7%. Однако с исключением сезонного и календарного факторов, промпроизводство в сентябре сократилось на 0,1%.



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «Добыча полезных ископаемых» рост выпуска продукции замедлился до 2,5% после 3,1% в августе. Рост выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» ускорился до 3,2% после 2,7% месяцем ранее. Сегмент «Электроэнергия, газ и пар» ускорил свой рост до 3,8% после 2,1% в последнем месяце лета. В то же время в сегменте «Водоснабжение» августовский рост выпуска на 4,1% сменился снижением на 1,8%.

³ https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_zh_0ktyabr_2019_goda/

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

 bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Июнь'19	+2,3	+3,4	+2,5	-1,8
Июль'19	+3,0	+2,8	+1,7	+1,6
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Сентябрь'19	+2,5	+3,2	+3,8	-1,8
Январь-сентябрь'19	+3,6	+2,2	+0,8	+1,4

Таким образом, все сегменты промпроизводства за исключением «Водоснабжения» показали положительную динамику по итогам сентября, при этом ускорению общего показателя промпроизводства способствовало улучшение динамики сегментов «Обрабатывающие производства», а также «Электроэнергия, газ и пар». Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности.

 bf.arsagera.ru	Январь-сентябрь 2019	Сентябрь 2019 / Сентябрь 2018	Январь-сентябрь 2019 / Январь-сентябрь 2018
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	321	+1,7%	-1,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	420	-0,1%	+1,9%
Природный газ, млрд м3	475	-4,1%	+1,3%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	21,7	+33,6%	+60,9%
Мясо скота, млн тонн	2,0	+7,9%	+7,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,5	+2,2%	-3,1%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	3,2	-5,0%	+0,6%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	112	+7,4%	+14,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	4,1	+0,8%	-1,4%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	16,6	+7,4%	+6,9%
Цемент, млн тонн	45,2	+6,6%	+8,6%
Бетон товарный, млн м3	25,8	+3,3%	+16,1%
Прокат готовый, млн тонн	46,1	-2,0%	-0,4%
Трубы стальные, млн тонн	9,4	+5,9%	+3,1%
Автомобили легковые, млн штук	1,1	-0,6%	+1,1%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	109	+5,7%	-0,1%

Из интересных моментов отметим то, что выпуск в добывающем сегменте в сентябре 2019 года вырос на 2,5% на фоне прекращения роста добычи нефти (-0,1% в сентябре), сокращения добычи природного газа (-4,1%), а также увеличения добычи угля на 1,7%. При этом рост добычи «Газа горючего природного сжиженного и регазифицированного», который Росстат впервые отразил в списке важнейших видов продукции месяцем ранее, составил 33,6%. По итогам девяти месяцев 2019 года добыча этого газа увеличилась на 60,9%. Вероятно, это объясняется наращиванием добывающих мощностей «Ямала СПГ». Кроме того, ведомство отметило, что в сентябре на 7,9% вырос объем

предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

Касательно продовольственного сегмента, то здесь отметим ускорение роста выпуска мяса скота (до 7,9% с 5,2% месяцем ранее), а также возобновление роста производства мяса домашней птицы (+2,2% в сентябре). Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов снизился на 5% после сокращения на 6,8% месяцем ранее.

Тенденция восстановления производства стройматериалов в сентябре продолжилась, в том числе это касается и керамических кирпичей, однако объем их выпуска за январь-сентябрь по-прежнему показывает снижение на 1,4%. Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что снижение производства легковых автомобилей в сентябре замедлилось до 0,6% после сокращения на 3% месяцем ранее. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств увеличился на 5,7% после незначительного сокращения в августе на 0,2%.

Помимо этого, в конце октября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-августа 2019 года. Он составил 10,28 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 8,81 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли.

Показатель	bf.arsagera.ru	
	Январь-август 2019 г.	Справочно: Январь-август 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+10 276,9	+8 806,4
Доля убыточных предприятий	30,0%	30,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

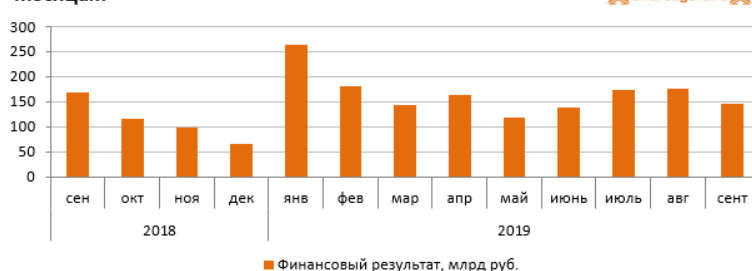
Вид деятельности	bf.arsagera.ru	
	Сальдированный результат в январе-августе 2019 г., млрд руб.	Январь-август 2019 г. / Январь-август 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+160,4	-14,4%
Добыча полезных ископаемых	+2 826,6	-13,5%
Обрабатывающие производства	+2 740,2	+19,8%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+553,0	+28,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+527,2	+30,3%
Водоснабжение	+30,3	+38,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1810,8	+50,8%
Строительство	+112,5	+74,0%
Транспортировка и хранение	+851,4	+41,0%
Информация и связь	+285,6	+19,5%

По итогам января-августа 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «Строительство» (сальдированный результат вырос на 74%), «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (+50,8%), а также «Транспортировка и хранение» (+41%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показал сегмент «Добыча полезных ископаемых» (-13,5%). Вероятно, причиной выступили более низкие средние цены на энергоносители в январе-августе 2019 года по сравнению с ценами за аналогичный период 2018 года. Стоит также отметить, что ослабление среднего курса рубля за январь-август 2019 года более чем на 6% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года не смогло оказать существенной поддержки динамике сальдированного финансового результата сегмента.

Прибыль банковского сектора после 176 млрд руб. в августе составила 147 млрд руб. в сентябре. При этом прибыль Сбербанка за сентябрь составила 72,1 млрд руб. В сентябре прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 168 млрд руб. По итогам девяти месяцев 2019 года прибыль

российских банков составила 1,5 трлн руб. по сравнению с прибылью в 1,07 трлн руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за январь-сентябрь 2019 года составила 665,4 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в сентябре, то объем его активов за месяц увеличился на незначительные 0,3% до 95,5 трлн руб. Объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 235 млрд руб. (-0,7%), в то время как объем розничного кредитования увеличился на 273 млрд руб. (+1,6%). По состоянию на 1 октября 2019 года совокупный объем кредитов экономике составил 51 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне нахождения инфляции вблизи целевого уровня Банка России в 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о динамике потребительских цен в октябре, следует отметить, что в течение трех недель месяца цены не менялись, а на одной неделе цены увеличились на 0,1%. По итогам октября инфляция составила 0,1%. С начала года рост цен составил 2,4%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция замедлилась до 3,8% после 4% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.



Месяц	2018	2019
Июнь	0,5%	0,0%
Июль	0,3%	0,2%
Август	0,0%	-0,2%
Сентябрь	0,2%	-0,2%
Октябрь	0,4%	0,1%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В октябре среднее значение курса доллара составило 64,4 руб. после 65 руб. за доллар месяцем ранее. К концу октября курс доллара составил 63,9 руб.

Динамика официального курса доллара США в 2019 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2
Июль'19	63,1	63,4	63,2
Август'19	63,4	66,5	65,6
Сентябрь'19	66,5	64,4	65,0
Октябрь'19	64,4	63,9	64,4

Отметим, что Совет директоров Банка России 25 октября 2019 года принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п. до 6,5% годовых. В заявлении по итогам заседания отмечалось, что замедление инфляции происходит быстрее, чем прогнозировалось, инфляционные ожидания продолжают снижаться, а темпы роста российской экономики по-прежнему остаются сдержанными. Кроме того, ЦБ отметил продолжение смягчения денежно-кредитных условий с момента

предыдущего заседания, а также снижение доходностей ОФЗ и депозитно-кредитных ставок. Вместе с этим, по заявлению представителей ЦБ, сохраняются риски существенного замедления мировой экономики, а дезинфляционные риски преобладают над проинфляционными на краткосрочном горизонте. В этих условиях Банк России снизил прогноз годовой инфляции по итогам 2019 года с 4-4,5 до 3,2-3,7%. ЦБ заявил, что будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банка России.



Выводы:

- Рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, по итогам девяти месяцев 2019 года составил 1,2% в годовом выражении;
- Промпроизводство в сентябре 2019 года в годовом выражении выросло на 3%, а по итогам девяти месяцев 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,7%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-августе 2019 года составил 10,3 трлн руб. по сравнению с 8,8 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 0,8 п.п. до 30%;
- Банковский сектор в сентябре заработал 147 млрд руб. прибыли. За январь-сентябрь 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в 1,5 трлн руб. по сравнению с 1,07 трлн руб. за аналогичный период годом ранее;
- Рост потребительских цен в октябре 2019 года составил 0,1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 ноября инфляция снизилась до 3,8% с 4% месяцем ранее;
- Величина ключевой процентной ставки ЦБ снижена на 50 п.п. до уровня 6,5%, при этом Банк России по-прежнему заявляет о возможном снижении ключевой ставки на ближайших заседаниях в случае развития ситуации в соответствии с базовым прогнозом;
- Среднее значение курса доллара США в октябре 2019 года составило 64,4 руб. по сравнению с 65 руб. в сентябре;

8.2. 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 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав,

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

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам на объект оценки предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки для дачного строительства, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного строительства в Московской области.

8.3. ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ⁴

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

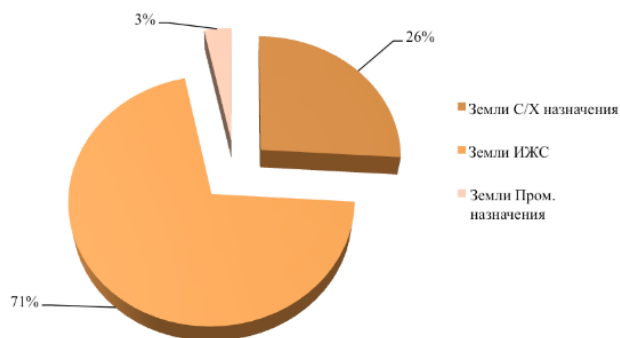
В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

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

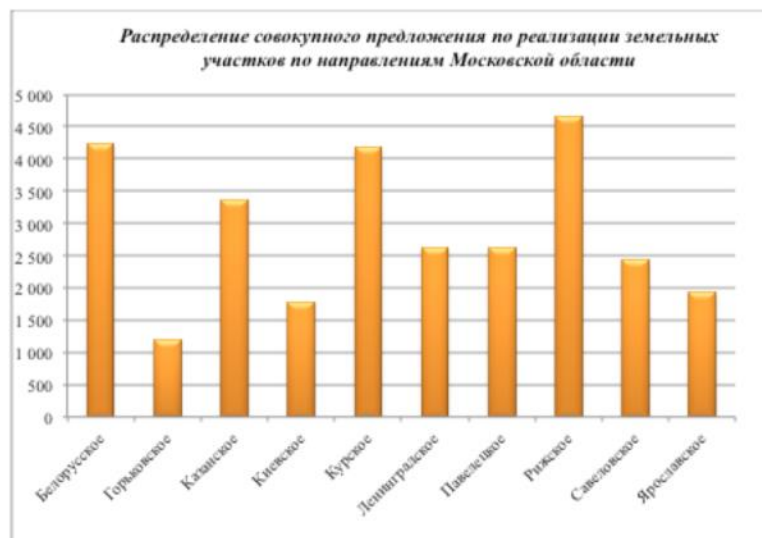
Как видно из диаграммы, представленной ниже, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные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

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

Диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

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

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

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

Исследование публичной информации о ценах сделок недвижимость показал, 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 объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений по продажам земельных участков на дату определения справедливой стоимости.

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1.	Московская область, Раменский район, Никоновское с/пос	54	100	Есть возможность подключения	Имеются	30 000	3 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165717486/	915 121-91-11
2.	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, д. Фенино	43	2 468	Есть возможность подключения	Имеются	3 330	8 219 047	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_24.68_ga_snt_dnp_1649278568	958 763 93 05
3.	Московская область, Раменский район, д. Петровское	50	245	Есть возможность подключения	Имеются	26 531	6 500 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/petrovskoe_6235/	(495) 788-80-90
4.	Московская область, Раменский район, Зеленая миля СНТ	53	154	Есть возможность подключения	Имеются	12 987	2 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168236633/	+7 909 652-32-38
5.	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	68	170	Есть возможность подключения	Имеются	2 000	340 000	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_snt_dnp_1657570922	7 977 942-01-15
6.	Московская область, Раменский район, д. Фенино	43	7 841	Есть возможность подключения	Имеются	40 000	313 640 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Fenino_119708/	(495) 788-80-90
7.	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос, с. Татаринцево	50	223	Есть возможность подключения	Имеются	11 211	2 500 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/139760087/	906 787-75-38
8.	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское, вблизи д. Слободино	49	735	Есть возможность подключения	Имеются	11 020	8 100 000	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156	985 300 98 52
9.	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	60	1 630	Есть возможность подключения	Имеются	6 500	10 595 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_114788/	(495) 788-80-90

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
10.	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос, Слободино деревня	45	735	Есть возможность подключения	Имеются	11 020	8 100 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/166201621/	+7 985 300-98-52
11.	Московская область, Раменский район, д. Меткомелино	51	200,28	Есть возможность подключения	Имеются	29 958	6 000 000	https://kvadroom.ru/zemelnie-uchastki/226404408/	495 925-66-01
12.	Московская область, Раменский район, д. Степановское	60	245	Есть возможность подключения	Имеются	4 898	1 200 000	https://kvadroom.ru/zemelnie-uchastki/231067305/	916 578-78-00

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	40 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	15 788

Источник: расчет Оценщика

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

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков в Московской области являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамику цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь, наличие инженерных коммуникаций (наличие согласований и техусловий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций и факта их подведения на земельный участок).

Оценщик ниже проводит более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета, при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов.

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

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Справочнике расчетные данные для оценки и консалтинга СРД №23», Москва, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,1%	6,3%	12,0%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,1%	5,8%	12,4%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	6,2%	12,6%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,3%	12,2%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	9,1%	6,4%	11,8%
6	Москва	8,0%	4,7%	11,3%

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный особенно в г. Москве, где существует утвержденный генеральный план застройки и четкое зонирование земель по функциональному назначению.

Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

Местоположение.

1. Удаленность от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2018 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 8.5-2 Юго-Восточное направление для дачного строительства

Земли, предназначенные под жилищное строительство

Юго-Восточное направление

Таблица 69

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

Площадь.

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.

Возможные величины корректировок на площадь для участков под дачное строительство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под дачное строительство имеет следующие значения:

Зависимость цены от площади участка

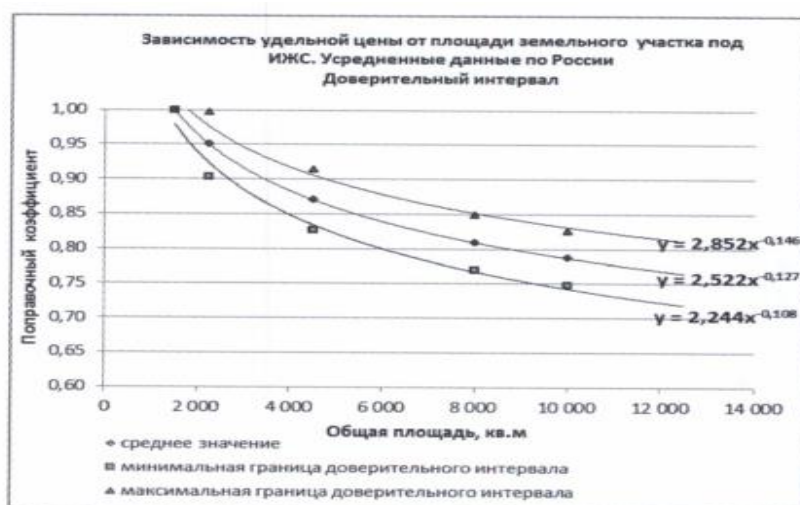


Рис. 21

В связи с этим размер корректировки рассчитывается по формуле $2,5522 * X^{-0,127}$, где X – площадь объекта в кв. м.

8.6. 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 направлении в Раменском районе Московской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков для дачного строительства в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства, расположенные в Раменском районе Московской области.

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	40 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	15 788

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. Время продажи (условия рынка)
3. Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)
4. Удаление от МКАД.
5. Площадь земельного участка
6. Индивидуальные особенности земельного участка.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

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.

9.1. Последовательность определения стоимости

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

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);

- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

Методы оценки

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

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

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой 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.

9.1.1. Сравнительный (рыночный) подход

В соответствии с IFRS 13 при сравнительном 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 со сравнительным 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 со сравнительным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

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

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

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

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 сравнительный (рыночный) 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.

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

В рамках сравнительного (рыночного) 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).

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁵.
- 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 истечения⁶.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные

⁵ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁶ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

9.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить 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 сравнительного (рыночного) 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 сравнительного (рыночного) подхода.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

- имеется взаимозависимость единиц сравнения

Для дальнейших вычислений, в качестве единицы сравнения принята стоимость одной сотки земельного участка.

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (интернет порталов) по продаже земельных участков.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для дачного строительства происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Юго-Восточном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: Для дачного строительства.

Было выявлено достаточное количество предложений⁷ по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемым объектом. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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.

Так как в составе объекта оценки входит 9 земельных участков для дачного строительства расположенных в Раменском районе, Оценщик принял для данных участков следующий порядок расчетов:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки условно взятого земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Условный участок обладает следующими характеристиками:

- -Площадь 291,52 сотки
- -Удаление от МКАД 57 км.
- -Подъездные пути - имеются
- -Коммуникации – есть возможность подключения

2 этап: определение стоимости каждого земельного участка из состава объекта оценки путем внесения корректировок по основным ценообразующим факторам.

Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168236633/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/139760087/	https://multilisting.su/g-bronnitsy/sale-land-lot/11570875-735-0-sot-8100000-rub-selskoe-poselenie-rybolovskoe-ramenskiy-rayon
Контакт		+7 909 652-32-38	906 787-75-38	985 300 98 52

⁷ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Местоположение	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское	Московская область, Раменский район, Зеленая миля СНТ	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос, с. Татаринцево	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское, вблизи д. Слободино
Направление/шоссе	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Удаленность от МКАД	57	53	50	49
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	291,52	154	223	735
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		12 987	11 211	11 020

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		12 987	11 211	11 020
Площадь	сот.		154,00	223,00	735,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			12 987	11 211	11 020
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 987	11 211	11 020
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 987	11 211	11 020
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 987	11 211	11 020
Условия рынка					
Время продажи		Декабрь 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 987	11 211	11 020
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 948	10 314	10 138
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское	Московская область, Раменский район, Зеленая миля СНТ	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос, с. Татаринцево	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское, вблизи д. Слободино
Направление		Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 948	10 314	10 138
Удаленность от МКАД	км	57	53	50	49
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 948	10 314	10 138
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 948	10 314	10 138

Отчет об оценке №430/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 948	10 314	10 138
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	291,52	154,00	223,00	735,00
Корректировка	%		-9,50%	-4,10%	15,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 813	9 891	11 709
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 813	9 891	11 709
Качество подъездных путей		Имеется	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 813	9 891	11 709
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		9,50%	4,10%	15,50%
Весовой коэффициент			0,333	0,351	0,316
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	10 773			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Справочнике расчетные данные для оценки и консалтинга СРД №23», Москва, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 9.2-3 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Скидки на цены предложений на активном рынке. 4.2. Земельные участки под ИЖС				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,1%	6,3%	12,0%
2	С населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,1%	5,8%	12,4%
3	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	9,4%	6,2%	12,6%
4	С населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	9,3%	6,3%	12,2%
5	С населением от 1000 тыс. чел.	9,1%	6,4%	11,8%
6	Москва	8,0%	4,7%	11,3%

Корректировка на торг принята для земельных участков в размере среднего значения диапазона Московского региона и составила (-8,0%)

Местоположение.

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

Оцениваемые участки и объекты аналоги расположены в Юго-Восточном направлении Московской области. Корректировка не требуется.

Удаление от МКАД для участков дачного строительства

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 исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2018 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли для дачного строительства), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.2-4 Юго-Восточное направление для дачного строительства
Земли, предназначенные под жилищное строительство

Юго-Восточное направление

Таблица 69

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

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

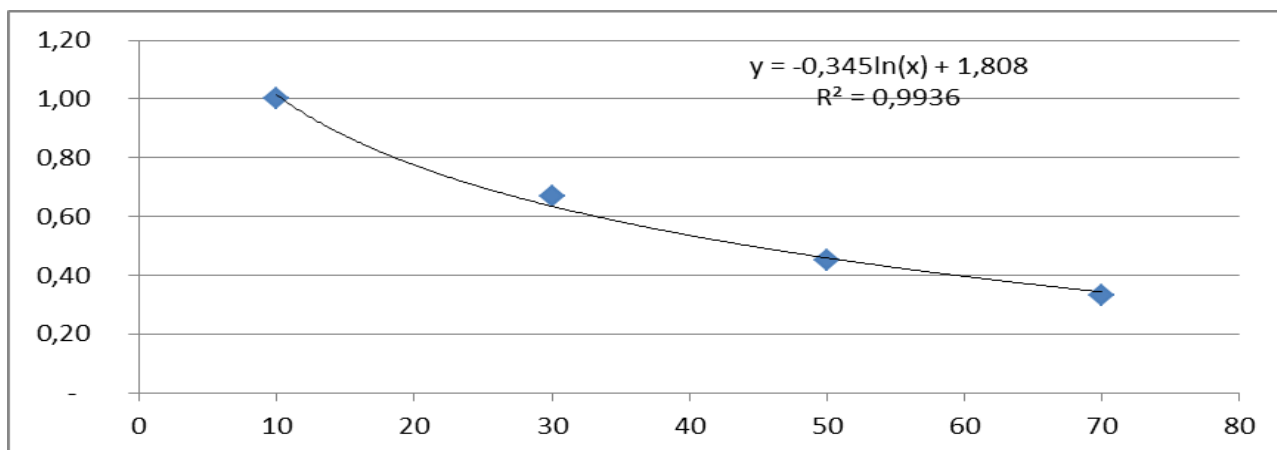
Таблица 9.2-5 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,67
50	0,45
70	0,33
90	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 7-1. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД:

Таблица 9.2-6 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	57	53	50	49
Модельная корректировка	0,4131	0,4382	0,4584	0,4653
Корректировка		-5,7%	-9,9%	-11,2%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков дачного строительства

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. В данном случае корректировка рассчитана на основании исследования зависимости цены участков от их площади.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год, зависимость цены от площади имеет следующий вид:

Таблица 9.2-7 Зависимость удельной цены от площади

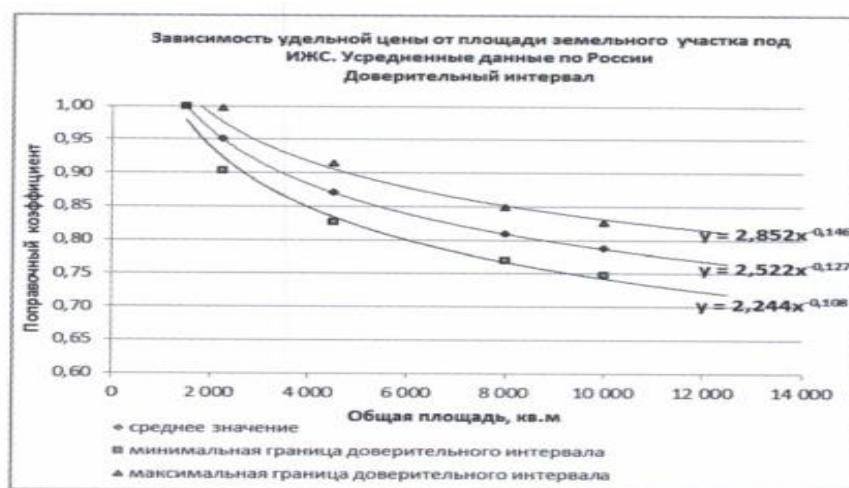


Рис. 21

Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Площадь кв. м.	29 152	15 400	22 300	73 500
Коэффициент корректировки	0,72010	0,79548	0,75084	0,62336

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Корректировка		-9,5%	-4,1%	15,5%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Таблица 9.2-9 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1.	50:23:0010358:120	291,52	10 773	3 140 545	3 140 500
2.	50:23:0010358:122	289,75	10 773	3 121 477	3 121 500
3.	50:23:0010358:121	298,26	10 773	3 213 155	3 213 200
4.	50:23:0010358:128	296,14	10 773	3 190 316	3 190 300
5.	50:23:0010371:23	298,3	10 773	3 213 586	3 213 600
6.	50:23:0010371:26	299,17	10 773	3 222 958	3 223 000
7.	50:23:0010371:27	294,91	10 773	3 177 065	3 177 100
8.	50:23:0010371:22	291,43	10 773	3 139 575	3 139 600
9.	50:23:0010371:17	297,13	10 773	3 200 981	3 201 000
	Всего				28 619 800

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата полученного при применении подхода. При согласовании существенно отличающихся от промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В связи с тем, что объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1,00. Затратный подход не применим для земельных участков. По доходному подходу согласно наиболее эффективному использованию коммерческий потенциал оцениваемых объектов исчерпан. Так же недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Ввиду того, что расчет стоимости произведен с применением только одного подхода (рыночного), согласования не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	28 619 800	Не применялся

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

28 619 800 (Двадцать восемь миллионов шестьсот девятнадцать тысяч восемьсот) рублей, без учета НДС⁸,

в том числе:

№ п/п	Местонахождение (адресный ориентир)	Кадастровый номер	Площадь, сотка	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:120	291,52	3 140 500
2	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:122	289,75	3 121 500

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

№ п/п	Местонахождение (адресный ориентир)	Кадастровый номер	Площадь, сотка	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
3	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:121	298,26	3 213 200
4	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:128	296,14	3 190 300
5	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:23	298,3	3 213 600
6	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:26	299,17	3 223 000
7	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:27	294,91	3 177 100
8	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:22	291,43	3 139 600
9	обл. Московская, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала	50:23:0010371:17	297,13	3 201 000
	Итого			28 619 800

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.

Оценщик, Делов А.И.



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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. 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.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2010). Протокол № 284 от 18.12.2009 г. с изменениями и дополнениями.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.
3. Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области 2018.
4. ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Справочнике расчетные данные для оценки и консалтинга СРД №23», Москва, 2018 год.
5. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445
 ☑ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@storo.ru | Web: www.storo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международной федерации участников (IFACI)
Член Международного комитета по стандартам оценки (IOSC)
Член Ассоцированных Европейской группы регистраций оценщиков (TEGOVA)
Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению _____

о том, что Денис Андрей Игоревич (Ф.И.О. полностью)

является членом РОО и включен(а) в реестр «06» ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:
 1. №002928-1 от 02.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 02.02.2021;
 2. №016025-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021

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

Регистрация РОО: Московское региональное отделение
 Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "ФидОценка"
 С тех в области оценочной деятельности: 8 лет
 Общий стаж: 8 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:
 1. Открытое акционерное общество "АлифСтрахование", Договор №09918/77690593/18 от 29.11.2018 на сумму 500000 руб., срок действия с 31.12.2019;
 2. Открытое акционерное общество "АлифСтрахование", Договор №433-121121/180325R-7760002/18-009234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
 3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121121/180325R-7760002/18-009234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о высшем образовании, о наличии профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Алмашнская академия экономики и статистики (высшее-образование)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента вступления в реестр членом РОО по 27.08.2019 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 информация о применении санкций (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 августа 2019 г.
 Данная выписка из реестра выдана 27 августа 2019 г.

С.Д. Завкин
 директор

Отчет об оценке №430/19 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (9 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области



Жоғары білім туралы
ДИПЛОМ
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов
Андрей Игоревичке берілді,

ол 2008 жылы Алматы экономика және
статистика академиясына

түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау"
мамандығы бойынша Алматы экономика
және статистика академиясының

жоғары білім берудің қасиеттік оқу бағдарламасын толық
менгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы
« 20 » сәуіріндегі шешімімен оған
бағалау

біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі
берілді.

Мемлекеттік статистика және
информатика министрлігі

Республика
Алматы

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 Алматынскую
академию экономики и статистики

и в 2010 году полностью освоил профессиональную
учебную программу высшего образования
по специальности 050908 "Оценка"
Алматынской академии
экономики и статистики

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

Профессорская Государственная
аттестационная комиссия

Виктор
Секретарь

М.П. Горд Алматы

« 07 » июня 2010 года

Регистрационный номер 2579

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/90593/18 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ 29 ноября 2018 г. Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренных в Договоре страховых случаев возместить Страхователю убытки, причиненные им в результате осуществления оценочной деятельности. Настоящий Договор заключается в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком от 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять в случае, если какому-либо из положений настоящего Договора противоречат Правила страхования, преимущественную силу настоящего Договора. АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 301018102000000000593. БИК 044525593
СТРАХОВАТЕЛЬ Алексей Делов Андрей Игоревич ИНН 7702031201	СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА, ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай на установление (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков, и/или расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.
ФРАНКИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200,00 руб. (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 1 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неполной страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически прекращает свое действие со дня истечения срока действия страховой премии, и Страхователь обязан подписать документ о расторжении Договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время в течение которого действовало страхование. Сумма страховой премии и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российском рубле.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение вреда застрахован по настоящему Договору. Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь. При условии, что: - Действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло в период с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены Страхователем в течение срока действия настоящего Договора; - подача заявления о возмещении вреда Страхователем не позднее 3х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь. Стороны признают, что наступление страхового случая не влечет за собой возмещение Страхователем Страховщику убытков, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что

ПОЛИС (ДОГОВОР) № 08919/776/90001/19 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		г. Москва	1 января 2019 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является договором страхования ответственности юридического лица (при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту Договора), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.			
Настоящий Договор заключен в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, на основе которых осуществляется страхование, регулируются Правилами страхования.			
Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания Страховщиком и Страхователем настоящего Договора. Правила страхования выполняются. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, оговоренным с ними и обусловленным условиями страхования, применяются Правила страхования, предусматривающие более полную защиту интересов Страхователя.			
АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН: 7707083893 ОГРН: 107770838930001750 ОГРНИП: 107770838930001750 ОГРЮЛ: 107770838930001750 г. Москва, КС 30.01.01810200000000593 БИК 044525553			
СТРАХОВАТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «БюджетОценка» 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А ОГРН: 10550000000000000000000000000000 ОГРНИП: 10550000000000000000000000000000 ОГРЮЛ: 10550000000000000000000000000000 г. Москва, КС 30.01.01810200000000593 БИК 044525553		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 59 секунд 31 декабря 2019 г. включительно. Указанные в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определяется Правилами страхования.		
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Страховщик несет ответственность за причиненный Страхователем ущерб на основании (допускается) лимитов ответственности в случаях, прописанных в лечении срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы		
ВРАЩАЮЩАЯ	Страховка не установлена (отсутствует)		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховщик по настоящему Договору составляет 37 000,00 руб. (Тридцать семь тысяч рублей) 00 копеек в год. Страхователь обязан внести страховую премию в полном объеме в течение срока действия настоящего Договора. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последующий автоматический досрочное прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем даты оплаты премии, без направления Страхователем уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания дополнительного соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику страховую премию за период, в течение которого действовало страхование, на основании Соглашения Страховщика.		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	В случае оплаты страховой премии в сумме меньше, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (три) дня с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании Соглашения Страховщика и суммы ответственности и суммы страховой премии по настоящему Договору указанные в российских рублях. Объектами страхования являются не противоречащие законодательству территории страхования ответственности Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате нарушения Страхователем договора на правление оценки при осуществлении Страхованной деятельности, Б) риском наступления ответственности Страхователя за нарушение имущественных интересов Выгодоприобретателя в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, В) рисков возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заглаженными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления которого обусловлен применением конкретного стандарта по договору страхования. Страховщик несет ответственность за применение конкретного стандарта по договору страхования.		
СТРАХОВОЙ РИСК	По настоящему Договору рисками, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования являются следующие: Страхователь претензии (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодоприобретателям) в результате А) нарушения Страхователем договора на правление оценки при осуществлении Страхованной деятельности, Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателя в результате осуществления Страхованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем абсолютно с предельного согласия Страховщика или вступила в силу решение суда; - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем в течение периода с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (оба дат включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении Страхованной деятельности, и вредом, с возмещением которого подпадает претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, впервые заявлено пострадавшей стороной Страхователя в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно).		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем является событие, названное в п. 3.1.2.2. Правил страхования, обуславливающее разделение СТРАХОВОГО РИСКА настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред имущественным интересам которых нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя, и в течение обязанности		

ОЦЕНКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	такие расходы покрываются полностью за счет Страховщика и такие расходы произведены с целью стопорить требования (оси, претензии) к возмещению ущерба.
	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценок, стоимости.
	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении ущерба, указанные в п. 3.7 Правил страхования.
	Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10 Правил страхования.
	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:
	• реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоборщателям); • компенсационные расходы Выгодоборщателя по предварительному вынесению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред). • расходы на уменьшение причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями к нему требованиями (исками) возмещения ущерба, понесенными им в связи с осуществлением им своих обязанностей по договору страхования по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя. При этом возмещение ущерба производится по факту наступления события, вызвавшего страховой случай, а также при условии принятия решения о возмещении ущерба Страхователем в течение срока действия настоящего Договора составляет всем страховым случаям, произошедшими в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы Страхователя, возникшие до момента заключения настоящего Договора. Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензий или иска третьим лицам, а также при предъявлении Страхователем претензии (иска) третьими лицами в течении срока в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: voz@alfatrh.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162 г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Возмещение облиган при наступлении страхового случая производят выплату страхового возмещения в течение десяти рабочих дней после получения Страхователем Акта составления Страховщиком в течение дня списания средств с расчетного счета Страхователя. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действие сторон указаны в Правилах страхования. Российская Федерация
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения истцом претензии.
	В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двах) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.
	Перечень лиц, имеющих право подписать настоящий документ со Страхователем: - Кошкин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-39 роф 56723, эл. почта: KoshkinAlAA@alfatrh.ru ; - ИП Елизин Дмитрий Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elipaiv8@mail.ru
ПРИЛОЖЕНИЯ:	Перечень представителей Страхователя, ответственных за взаимодействие со Страховщиком: - Писарев Владимир, тел. 8(499) 550 1509 эл. почта, rslavna@shim.ru
	Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в которых указывается дата, место и подписи обеих Сторон, заверенные печатью и подписями.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заключенный Договор №39/24 на сумму 100 млн руб.
	2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователи, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии, что такие расходы предельно письменно согласованы со Страховщиком и направлены с целью отстоять требования (иски, претензии).						
	Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установления в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено соответствующими требованиями статьи 24 федерального закона от 23.07.1995 г. № 125-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выпущенного профессиональной ассоциацией оценщиков (оценочной деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем).						
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7. Правил страхования.						
	Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.						
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб причиненный третьим лицам (выгодоприобретателям); • целесообразные расходы по предельному выносу обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с осуществлением им требований (исков, претензий) о возмещении вреда, связанного с наступлением ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда.						
	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.						
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при оформлении документов, подтверждающих наступление страхового случая, предоставить Страхователю в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: voe@alfarst.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.						
	Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующем сроке после подписания Страхователем Акта о наступлении страхового случая (включая расходы Страхователя на оформление документов): <table><tr><td>До 40 000 000</td><td>5 (Пять)</td></tr><tr><td>От 40 000 001 до 10 000 000</td><td>10 (Десять)</td></tr><tr><td>Свыше 200 000 000</td><td>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отдельно от срока, указанного в настоящем пункте.</td></tr></table>		До 40 000 000	5 (Пять)	От 40 000 001 до 10 000 000	10 (Десять)	Свыше 200 000 000
До 40 000 000	5 (Пять)						
От 40 000 001 до 10 000 000	10 (Десять)						
Свыше 200 000 000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отдельно от срока, указанного в настоящем пункте.						
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отдельно от срока, указанного в настоящем пункте.						
	Сверх 200 000 000 Страхового Акта, но в любом случае, не более 30 (тридцати) дней.						
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Днем выплаты Страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения Страхователем документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.						
	Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Российская Федерация						
	Все споры и разногласия, которые возникают между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней со дня подачи заявления Сторонами в письменном виде в арбитражный суд Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.						
ПРИЛОЖЕНИЯ:	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.						
	Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Писарева Тимур Сергеевич, тел. +7 (495) 789-09-69, эл. почта: ts@alfarst.ru, TS@alfarst.ru, TS@alfarst.ru; - Елен Дамири Александрович, тел. +7 (903) 102-21-64, эл. почта: elena@alfarst.ru, elena@alfarst.ru; - Писарева Ирина, тел. 8(495) 550 1509, эл. почта: info@alfarst.ru Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляются в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.						
СТРАХОВАТЕЛЬ:	2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.						
	Общество с ограниченной ответственностью «ФондОценка»						
СТРАХОВЩИК:	АО «АльфаСтрахование»						
	в лице Генерального директора Ивашовой Натальи Павловны, действующей на основании Устава						
ПОДПИСИ:	в лице Руководителя дирекции Антонова Александра Александровича, действующего на основании доверенности №1207616 от 25 октября 2016 г.						
	Иск. Писарева Т.С. +74957809961180						

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог №1

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168236633/>

Продаю участок 154 сот. Моск... x

ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/168236633/

Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Обь... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

Участок, 154 сот.
Московская область, Раменский городской округ, Зеленая миля СНТ На карте
Новорязанское шоссе, 53 км от МКАД

В избранное Поделиться Сохранить Добавить в избранное Пожаловаться

4 фото

154 сот. **Садоводство**
Площадь Статус земли

Продается земельный участок общей площадью 154 сотки. Участок ровный, асфальт до участка, электричество по границе. Огорожен профнастилом. 14 000 руб. сотка. Возможна продажа части участка.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
Показать телефон

Проверьте объект и собственника
Отзыв о сайте

2 000 000 ₽ 12 987 ₽/сот.
Следить за изменением цены
+7 965 395-02-17
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Светлана П
Еще 1 объект

Аналог №2

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/139760087/>

Продаю участок 223сот, Моско: x

ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/139760087/

Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Обь... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

Участок, 223 сот.

Московская область, Раменский городской округ, Рыболовское с/пос. Татаринцево село [На карте](#)

Жулебино - 30 мин. на транспорте
Новорязанское шоссе, 50 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



4 фото



223 сот. **Садоводство**
Площадь Статус земли

Продается участок от собственника 223 сотки в Раменском районе, дер. Татаринцево. Поселок с развитой инфраструктурой. Участок ровный, не огорожен, удобная транспортная доступность, 50 км от МКАД по Новорязанскому шоссе. Газ по границе участка, свет оплачен 15 кВт. Удобный подъезд. Рядом протекает река Отра. Данное строительство

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

2 500 000 ₽ 11 211 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)
Свободная продажа

+7 906 787-75-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)

ID 12223053

Отзыв о сайте

Аналог №3

<https://multilisting.su/g-bronnitsy/sale-land-lot/11570875-735-0-sot-8100000-rub-selskoe-poselenie-rybolovskoe-ramenskiy-rayon>

Продам землю в городе Бронницы

multilisting.su/g-bronnitsy/sale-land-lot/11570875-735-0-sot-8100000-rub-selskoe-poselenie-rybolovskoe-ramenskiy-rayon

Приложения prices Моспростор | Зем... Сведения о госуда... Главная в Краснодаре Объя... Загородный рыно... Аналитика коммер... Обзор рынка ком...

multilisting.su Выписки Войти Зарегистрироваться Подать объявление

Продам землю 735.0 сот город Бронницы сельское поселение Рыболовское, Раменский район

№ 11570875 | Обновлено 25 окт в 10:34 | Просмотров всего 114, сегодня 2

пожаловаться Управлять объявлением

Недвижимость г Бронницы / Продажа земельных участков

цена: 8 100 000 ₽

✓ собственник Святослав
 89853009852
 объявление № 11570875 на сайте multilisting.su
 Проверить этот участок перед тем, как купить его
 площадь участка: 735.0 сот.
 адрес: г Бронницы

Продам участок 7,35 га по адресу: Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вблизи деревни Слободино. Участок сухой, граничит с лесом, по границе проходит ЛЭП (10000 кВт), что позволяет без дополнительных усилий установить ТП. Тихое укромное место за деревней Слободино, изолированное от шума дороги, настоящая природная тишина (деревня Слободино рядом в пятистах метрах). До г. Бронницы 3 мин. езды (5 км). Земля оформлена с правом возведения жилого помещения и правом регистрации. Реальному покупателю - реальный торг.




Слай

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
01.12.2017				
Кадастровый номер:		50:23:0010358:120		

Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоново, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	29152 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5639741
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Волков Валерий Викторович

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Всеслов Е. С.
(подпись)	(подпись)

М.П.

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

Земельный участок

(вид объекта недвижимости)

Лист № _____	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
01.12.2017				
Кадастровый номер:		50:23:0010358:120		

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Волков Валерий Викторович, дата рождения: 10.12.1979, место рождения: г.Раменское Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 157-562-174 86, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 02 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0010358:120-50/023/2017-1 от 12.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	01.12.2017
номер государственной регистрации:	50:23:0010358:120-50/023/2017-4
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.12.2017 до полного расчета
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
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-ЭКСПЕРТ	Всеслов Е. С.
(подпись)	(подпись)

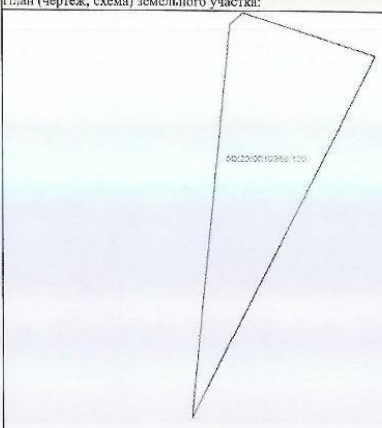
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	(инд. объекта недвижимости)		
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
01.12.2017			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	50:23:0010358:120		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Всеслов Е. С.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
01.12.2017			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	50:23:0010358:122		

Номер кадастрового квартала:	50:23:0010358
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала
Площадь:	28975 +/- 1489 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	3257117
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под личное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Волков Валерий Викторович

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(полное наименование должности)

Всеслов Е. С.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Лист № Раздела 2 (вид объекта недвижимости)

01.12.2017 Всего листов раздела 2 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

Кадастровый номер: 50:23:0010358:122

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Полков Валерий Викторович, дата рождения: 10.12.1979, место рождения: г.Раменское Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 157-562-174 86, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 02 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0010358:122-50/023/2017-1 от 12.07.2017
3. Документ-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	01.12.2017
номер государственной регистрации:	50:23:0010358:122-50/023/2017-4
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.12.2017 до полного расчета
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
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-ЭКСПЕРТ

Вeselov E. C.

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

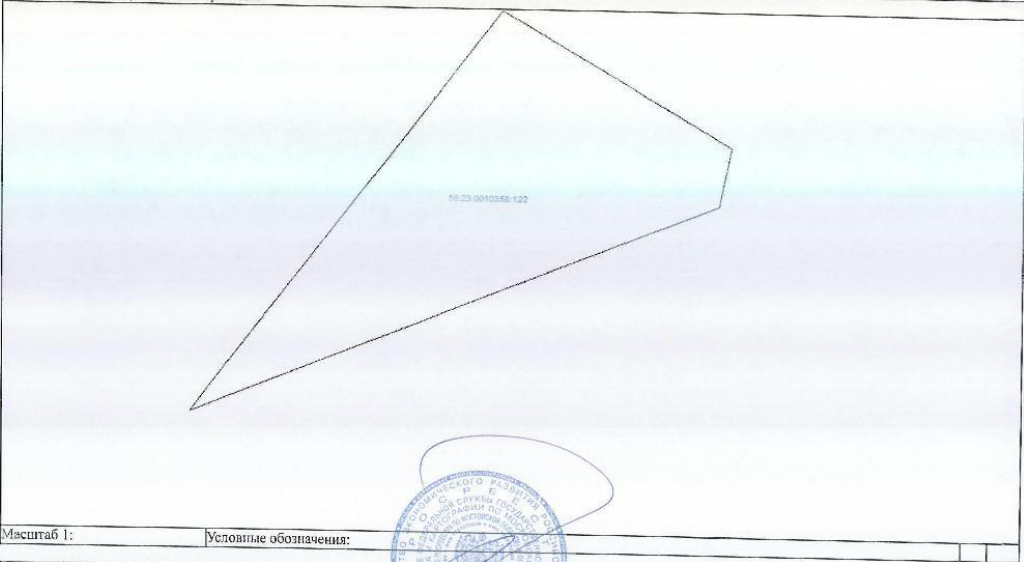
Земельный участок

Лист № Раздела 3 (вид объекта недвижимости)

01.12.2017 Всего листов раздела 3 : _____ Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

Кадастровый номер: 50:23:0010358:122

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____ Условные обозначения: _____

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Вeselov E. C.

М.П.

(полное наименование органа регистрации прав)

Листов 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:		50:23:0010358:121		
Номер кадастрового квартала:		50:23:0010358		
Дата присвоения кадастрового номера:		02.11.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала		
Площадь:		29826 +/- 1511 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		6134010		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:		под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Волков Валерий Викторович		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Веселов Е. С.		

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

Земельный участок

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:		50:23:0010358:121		
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Волков Валерий Викторович, дата рождения: 10.12.1979, место рождения: г.Раменское Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 157-562-174 86, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 02 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50:23:0010358:121-50/023/2017-1 от 12.07.2017		
3. Документы-основания:		3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		4.1. вид: Ипотека дата государственной регистрации: 01.12.2017 номер государственной регистрации: 50:23:0010358:121-50/023/2017-4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 01.12.2017 до полного расчета лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563496 основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417		
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-ЭКСПЕРТ		Веселов Е. С.		

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (или объекта недвижимости)

Лист № Раздела 3 Всего листов раздела 3: 1 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1

01.12.2017 50:23:0010358:121

Кадастровый номер:

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения:

Веселов Е. С. (подпись, фамилия)

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)

М.П.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № Раздела 1 Всего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1

01.12.2017 50:23:0010358:128

Кадастровый номер:

Номер кадастрового квартала: 50:23:0010358

Дата присвоения кадастрового номера: 02.11.1993

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала

Площадь: 29614 +/- 1506 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 5682971

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки: данные отсутствуют

Получатель выписки: Волков Валерий Викторович

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)

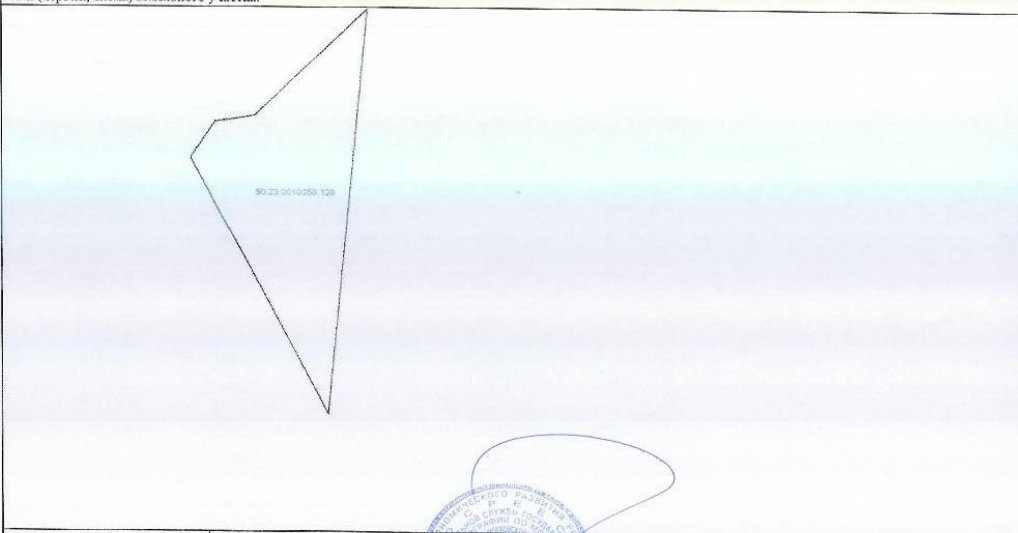
Веселов Е. С. (подпись, фамилия)

М.П.

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

Земельный участок		(инд. объекта недвижимости)	
Лист № 01.12.2017	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0010358:128	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Волков Валерий Викторович, дата рождения: 10.12.1979, место рождения: г.Раменское Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 157-562-174 86, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 02 № 201916, выдан 14.02.2002 [-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50:23:0010358:128-50/023/2017-1 от 12.07.2017	
3. Документы-основания:		3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:		Ипотека	
дата государственной регистрации:		01.12.2017	
номер государственной регистрации:		50:23:0010358:128-50/023/2017-4	
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 01.12.2017 до полного расчета	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196	
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417	
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-ЭКСПЕРТ		Веселов В. С.	
(подпись)		(подпись)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(инд. объекта недвижимости)	
Лист № 01.12.2017	Раздела 3	Всего листов раздела 3: _____	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		50:23:0010358:128	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб 1:		Условные обозначения:	
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Веселов В. С.	
(подпись)		(подпись)	

(полное наименование органа регистрации прав)

Размер 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:	50:23:0010371:23			
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371			
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала			
Площадь:	29830 +/- 1511 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	6143480			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Волков Валерий Викторович			

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Вeselov E. C.
(подпись)	(подпись)

М.П.

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:	50:23:0010371:23			

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Волков Валерий Викторович, дата рождения: 10.12.1979, место рождения: г.Раменское Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 157-562-174 86, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 02 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0010371:23-50/023/2017-1 от 12.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	01.12.2017
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:23-50/023/2017-4
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.12.2017 до полного расчета
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
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-ЭКСПЕРТ	Вeselov E. C.
(подпись)	(подпись)

М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

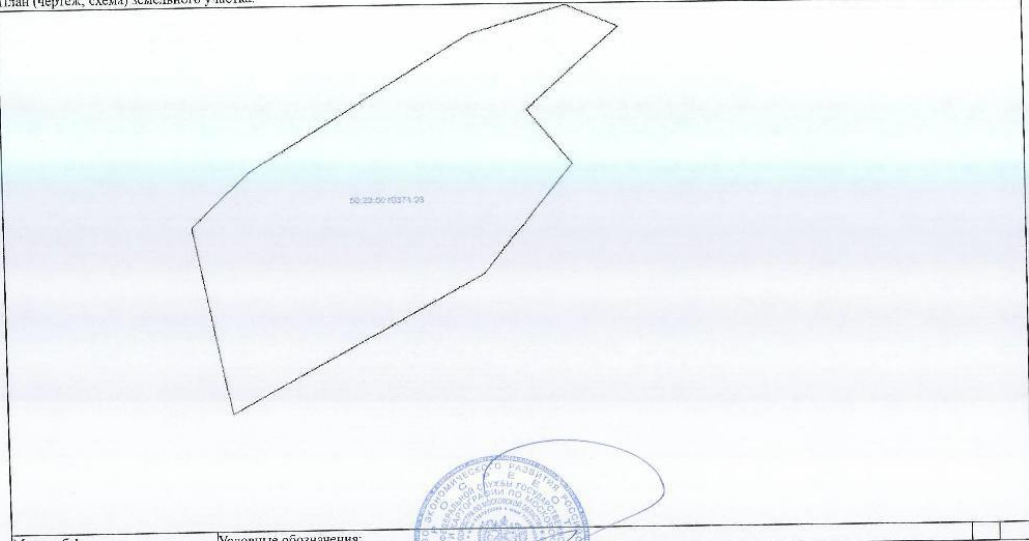
Земельный участок

Лист № Раздела 3 Всего листов раздела 3: 3 Всего разделов: 3 Всего листов выписки: 3

01.12.2017

Кадастровый номер: 50:23:0010371:23

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)

Вeselov E. C. (подпись, фамилия)

М.П.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № Раздела 1 Всего листов раздела 1: 1 Всего разделов: 1 Всего листов выписки: 1

01.12.2017

Кадастровый номер: 50:23:0010371:26

Номер кадастрового квартала: 50:23:0010371

Дата присвоения кадастрового номера: 02.11.1993

Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют

Адрес: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаитовское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала

Площадь: 29917 +/- 1513 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 5884920

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"

Особые отметки: данные отсутствуют

Получатель выписки: Волков Валерий Викторович

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (подпись, наименование должности)

Вeselov E. C. (подпись, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
01.12.2017		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:23:0010371:26	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Волков Валерий Викторович, дата рождения: 10.12.1979, место рождения: г. Раменское Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 157-562-174 86, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 02 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0010371:26-50/023/2017-1 от 12.07.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	01.12.2017
номер государственной регистрации:	50:23:0010371:26-50/023/2017-4
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.12.2017 до полного расчета
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
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

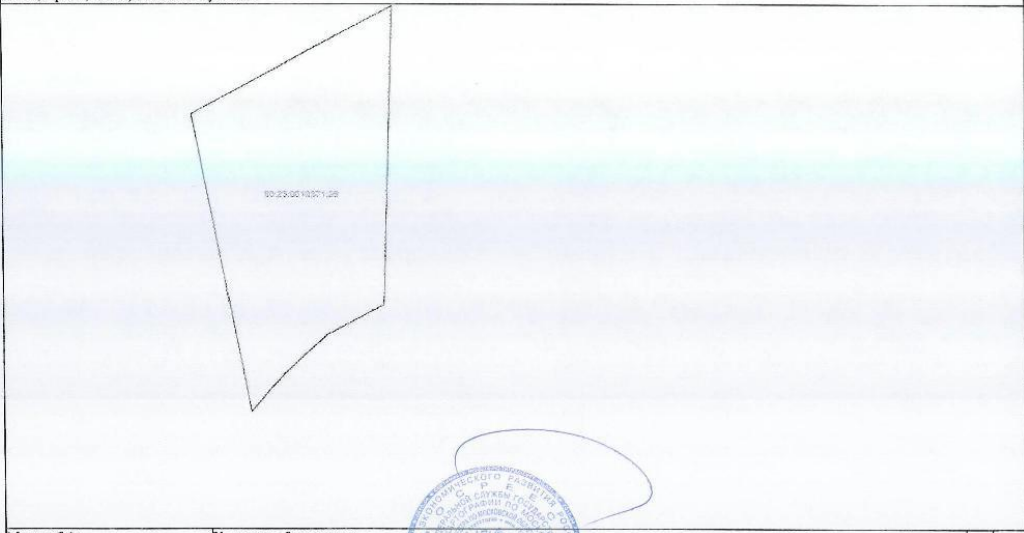
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(подпись)	
		Веселов Е. С.	
		(подпись, фамилия)	

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
01.12.2017		Всего листов выписки:	
Кадастровый номер:		50:23:0010371:26	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		(подпись)	
		Веселов Е. С.	
		(подпись, фамилия)	

(полное наименование органа регистрации прав)

Лист 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:		50:23:0010371:27		
Номер кадастрового квартала:		50:23:0010371		
Дата присвоения кадастрового номера:		02.11.1993		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют		
Адрес:		обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоньевское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала		
Площадь:		29491 +/- 1503 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:		6133393		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют		
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:		под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:		данные отсутствуют		
Получатель выписки:		Волков Валерий Викторович		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Веселов Е. С.		
(подпись)		(подпись)		

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:		50:23:0010371:27		
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Волков Валерий Викторович, дата рождения: 10.12.1979, место рождения: г.Раменское Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 157-562-174 86, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 02 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50:23:0010371:27-50/023/2017-1 от 12.07.2017		
3. Документы-основания:		3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				
вид:		Ипотека		
дата государственной регистрации:		01.12.2017		
номер государственной регистрации:		50:23:0010371:27-50/023/2017-4		
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 01.12.2017 до полного расчета		
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196		
основание государственной регистрации:		Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417		
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-ЭКСПЕРТ		Веселов Е. С.		
(подпись)		(подпись)		

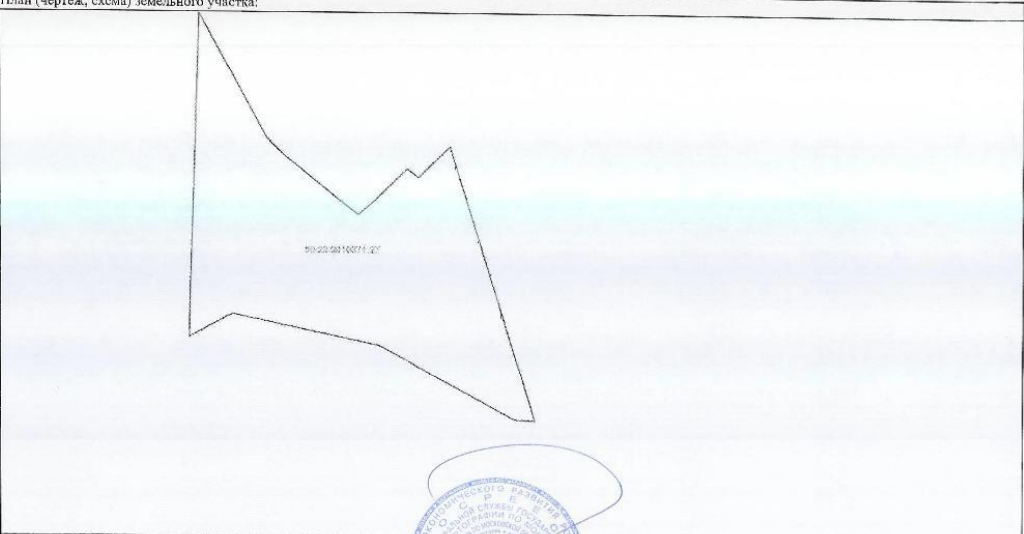
М.П.

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

Описание местоположения земельного участка

Лист №	Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:		50:23:0010371:27		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)

Веселов Е. С. (инициал, фамилия)

М.П.

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист №	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:		50:23:0010371:22		

Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
Площадь:	29143 +/- 1494 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	5964794
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Волков Валерий Викторович

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)

Веселов Е. С. (инициал, фамилия)

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок

Лист № 01.12.2017 Раздела 2 Всего листов раздела 2 Всего разделов: Всего листов выписки:

Кадастровый номер: 50:23:0010371:22

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Волков Валерий Викторович, дата рождения: 10.12.1979, место рождения: г.Раменское Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 157-562-174 86, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 02 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0010371:22-50/023/2017-1 от 12.07.2017
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.1. вид:	Ипотека
4.1.1.2. дата государственной регистрации:	01.12.2017
4.1.1.3. номер государственной регистрации:	50:23:0010371:22-50/023/2017-4
4.1.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 01.12.2017 до полного расчета
4.1.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
4.1.1.6. основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417
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-ЭКСПЕРТ
(подпись должностного лица)

Воселов Е. С.
(подпись, фамилия)

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 01.12.2017 Раздела 3 Всего листов раздела 3 Всего разделов: Всего листов выписки:

Кадастровый номер: 50:23:0010371:22

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(подпись должностного лица)

Воселов Е. С.
(подпись, фамилия)

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:	50:23:0010371:17			
Номер кадастрового квартала:	50:23:0010371			
Дата присвоения кадастрового номера:	02.11.1993			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новоархиповское, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала			
Площадь:	29713 +/- 1508 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	6001231			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем			
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Волков Валерий Викторович			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Веселов Е. С.		
(подпись)		(подпись)		

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

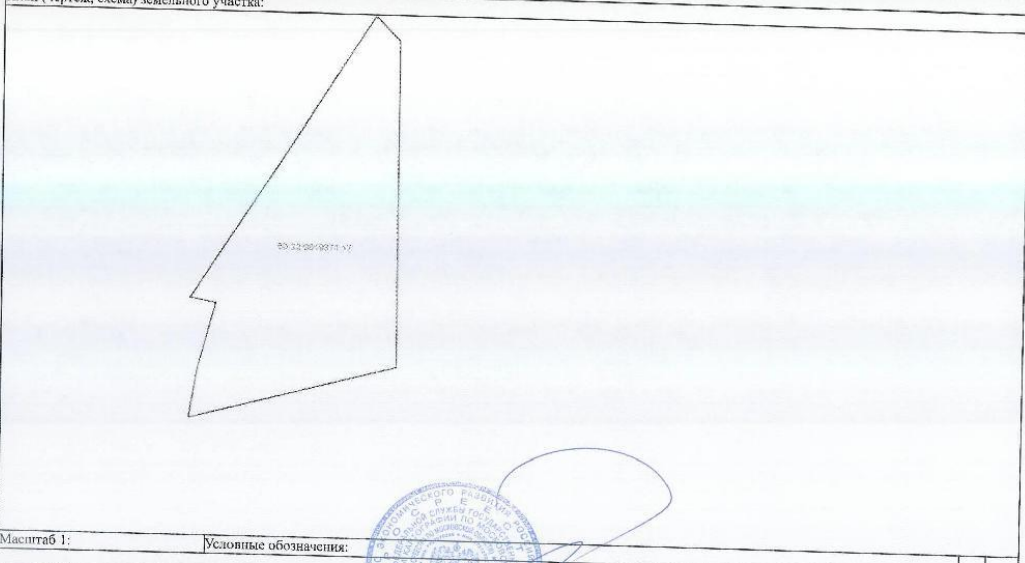
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:	50:23:0010371:17			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Волков Валерий Викторович, дата рождения: 10.12.1979, место рождения: с. Раменское Московской области, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 157-562-174 86, паспорт гражданина Российской Федерации: серия 46 02 № 201916, выдан 14.02.2002 1-м о/м Раменского УВД Московской области, код подразделения 503-091			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 50:23:0010371:17-50/023/2017-1 от 12.07.2017			
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. вид: Ипотека дата государственной регистрации: 01.12.2017 номер государственной регистрации: 50:23:0010371:17-50/023/2017-4 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: с 01.12.2017 до полного расчета лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196 основание государственной регистрации: Договор купли-продажи земельных участков от 23.05.2017 №РВМ-06/0417			
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-ЭКСПЕРТ		Веселов Е. С.		
(подпись)		(подпись)		

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

Описание местоположения земельного участка

Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов:	Всего листов выписки:
01.12.2017				
Кадастровый номер:	50:23:0010371:17			

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(подпись)

Вeselov E. C.
(подпись)

М.П.