



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»


/Н.П. Ивашкова/

Отчет об оценке 138/20

земельных участков (8 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»

Дата определения стоимости объекта оценки
(дата проведения оценки, дата оценки): 03.04.2020 г.

Дата составления отчета: 03.04.2020 г.

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

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Москва – 2020



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Заместителю
Генерального директора-
Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал»
Д.У. ЗПИФ недвижимости
«РВМ - Подмосковный»
А.В. Володарскому

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 04/20 от 02.04.2020 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (8 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» (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 03 апреля 2020 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 –

2 284 200 (Два миллиона двести восемьдесят четыре тысячи двести) рублей, НДС не облагается

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.....	5
2.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	7
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	7
2.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
2.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ	7
2.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	7
2.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	9
3.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	12
3.1.	ДОПУЩЕНИЯ	12
3.2.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	12
4.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	13
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	13
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	13
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
5.	ИНФОРМАЦИЯ ОБ 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	15
6.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	16
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	16
6.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	16
6.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	16
6.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
6.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	17
7.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.2.	ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
7.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
7.4.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
8.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	29
8.1.	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	29
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
8.3.	ОБЗОР ЗАГОРОДНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	33
8.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	36
8.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	38
8.6.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ....	40
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
9.1.	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	43
9.2.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД.....	46
9.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	48
9.4.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	50
9.5.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО)ПОДХОДА	51
10.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	60
10.1.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ.....	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ		

ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	64
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	64
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	65

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей (при наличии))	Земельные участки (8 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 Приложении 1.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	<p>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».</p> <p>Субъект права - Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.</p>
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид определяемой стоимости объекта оценки	<p>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, осуществлявшаяся 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)</p> <p>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»).</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение 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	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного

Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

предполагаемым использованием результатов оценки	предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	03.04.2020 г.
Период проведения работ	02.04.2020г. – 03.04.2020г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</p> <p>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.</p> <p>3. Оценка производится с учетом индивидуальных характеристик земельных участков.</p>

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 2.2. 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 рыночной (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 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

Объект-аналог	оценки 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, воспроизведения либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке земельных участков (8 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 Гражданским Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
Право собственности	Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) 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 недопользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий определенных Заданием наоценку № 04/20 от 02.04.2020 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 – справедливая стоимость.

Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 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. 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.
6. 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 неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться в следствии развития пандемии и ее влияния на экономику. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценочной деятельности¹, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

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.

¹ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

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 О 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	Страхование гражданской ответственности – ОАО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90241/19 от 17 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика в АО «АльфаСтрахование», период страхования: с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 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	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет справедливой стоимости объекта оценки; d) 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 ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. ХIII, 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/776/90242/19 от 17 декабря 2020 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 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	<p>На 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».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

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 № 04/20 от 02.04.2020 г. к Договору № ФО/15-2010 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», заключенный Закрытым акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. Цель оценки

Целью оценки является определение 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 (8 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».

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 (8 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	2 284 200	Не применялся

6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС², составляет:

2 284 200 (Два миллиона двести восемьдесят четыре тысячи двести) рублей

В том числе:

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м ²	Стоимость земельного участка (округленно), руб
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	454 900
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	50 600

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

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м ²	Стоимость земельного участка (округленно), руб
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	301 200
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	250 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	238 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	742 400
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	61 900
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	185 200
ИТОГО					2 284 200

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ 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, ДеловА.И.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.1-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ
	-	Справка о характеристиках объекта оценки № б/н от 05.10.2018
1	50:23:0000000:1245	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-498 от 13.02.2016г.
2	50:23:0000000:1246	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-543 от 13.02.2016г.
3	50:23:0000000:1247	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-449 от 13.02.2016г.
4	50:23:0000000:1248	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-526 от 13.02.2016г.
5	50:23:0050384:1049	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-420 от 13.02.2016г.
6	50:23:0050384:1120	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-1443 от 12.03.2016г.
7	50:23:0050384:1121	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-1338 от 11.03.2016г.
8	50:23:0050384:733	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50/023/001/2016-517 от 13.02.2016г.

7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки являются: Земельные участки (8 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»

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель	Источник
Общие сведения		
Адрес объекта оценки	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	
Дачный поселок	Боярово-2	
Вид права	Общая долевая собственность	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Целевое назначение по документу	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Фактическое использование	Оцениваемые земельные участки используются под зоны общего пользования и не предназначены под использование по их прямому назначению (дачное строительство)	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Сведения, полученные от Заказчика
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление	
Описание		
Площадь участков, кв. м	5 631–67 493	
Наличие инженерных коммуникаций	Отсутствуют	
Подъездные пути	Имеются (гребенчатая дорога)	
Наличие поблизости лесного массива	Имеется	
Близость водного объекта	Имеется (р. Отра)	
Рельеф участков	Ровный	
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское	
Расстояние от МКАД, км	53	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Пообъектно перечень участков приведен в таблице 8.3-1	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Сведения, полученные от Заказчика,

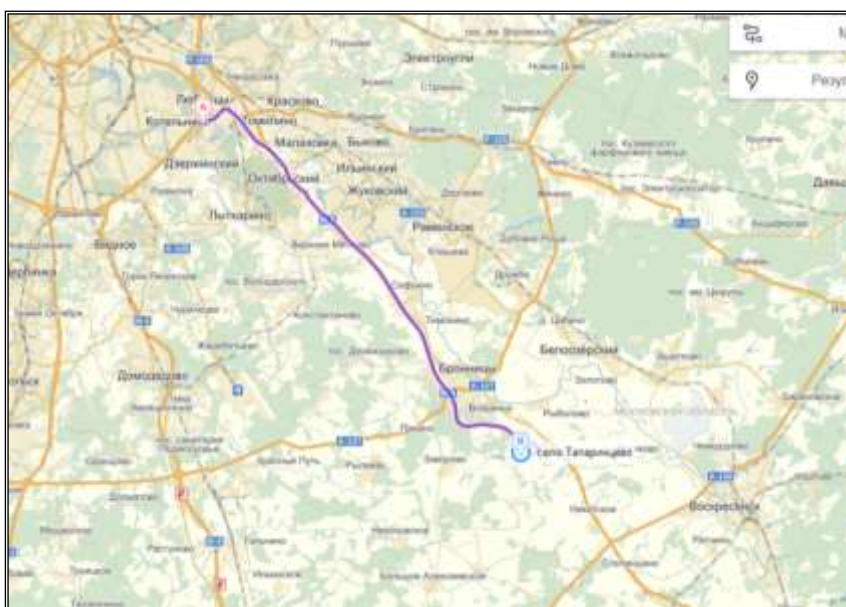
Характеристика	Показатель	Источник
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены	

Источник: составлено Оценщиком

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунке 8-1 Представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 8-1. Расположение оцениваемых земельных участков относительно МКАД.



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

На рис. 8-2 представлена архитектурно – планировочная организация территории.

Рисунок 8-2. Схема архитектурно – планировочной организации территории дачного поселка «Боярово-2»

На рисунке ниже фиолетовым цветом выделены оцениваемые земельные участки. Как видно из плана данные участки не предназначены для продажи в рамках дачного поселка.



Источник: данные, полученные от Заказчика

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 посевые, 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 Софино 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.

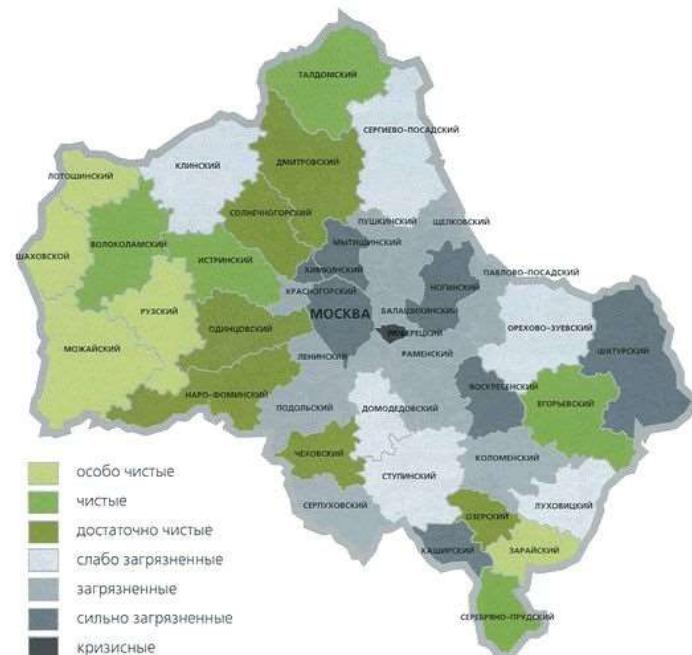
На сегодняшний день Раменский район Московской области включает в себя 21 муниципальное образование (250 населенных пунктов, 26 сельских округов, 5 поселков), в которых проживает 211 тысяч человек. На территории района также находятся города Бронницы и Жуковский, имеющие статус городов областного подчинения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



Новорязанское шоссе

Федеральная автомобильная дорога М5 «Урал» - автомобильная дорога федерального значения Москва - Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги Е30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбургу входит в азиатский маршрут АН7.

Автомагистраль начинается на пересечении МКАД и Волгоградского проспекта, далее идет в юго-восточном направлении по территории Московской области, проходя по юго-западной окраине города Люберцы, далее по окружным дорогам вокруг Бронниц, Коломны, через Луховицы. В районе города Коломны трасса Урал пересекает реку Оку.

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

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

На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы.

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

Юго-Восток, пожалуй, самая недооцененная часть Подмосковья. В отдаленных районах можно купить земельные участки почти по бросовой цене, да и готовые коттеджи продаются сравнительно недорого. Земли на Новорязанском и Егорьевском шоссе считаются не самыми престижными, во многом из-за обилия населенных пунктов и пробок на дорогах. Однако в последнее время

Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

транспортная ситуация на юго-восточных направлениях постепенно меняется к лучшему. Можно ожидать, что параллельно будут расти и цены на загородную недвижимость.

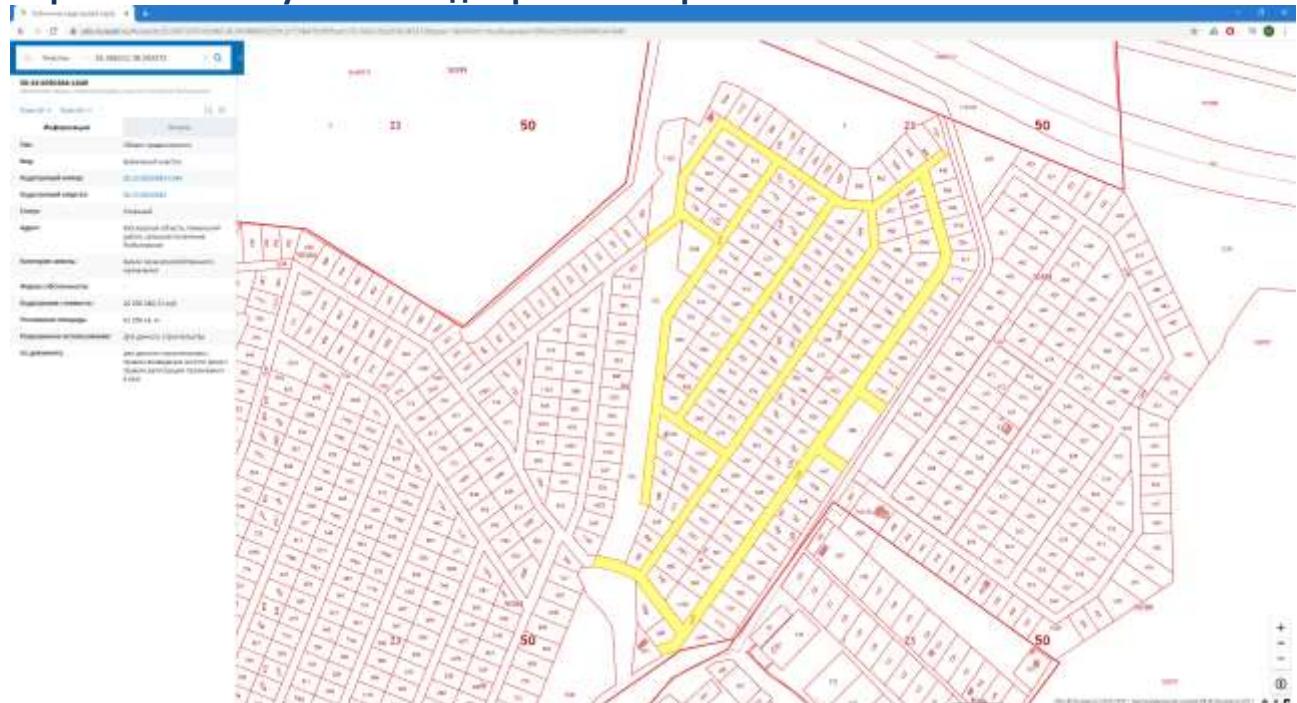
7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.4-1 Количествоные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь кв. м.	Индивидуальные характеристики участка
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1049	41 356	ЗОП (дорога)
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1120	4 600	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:1121	27 386	ЗОП (для размещения очистных сооружений)
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1245	22 729	ЗОП (дорога)
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1246	21 632	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1247	67 493	ЗОП (дорога)
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0000000:1248	5 631	ЗОП (дорога)
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	50:23:0050384:733	16 835	ЗОП (зона охраны ЛЭП)

Источник: На основании данных полученных от заказчика

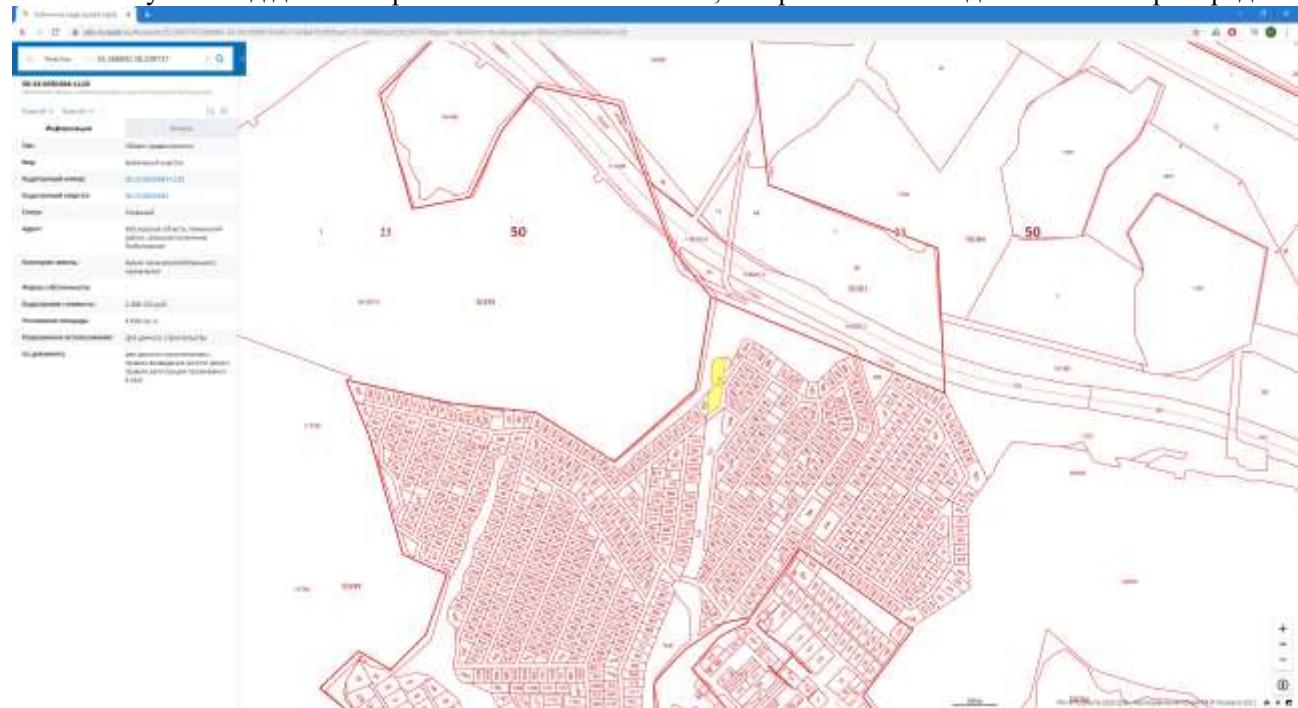
Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1049



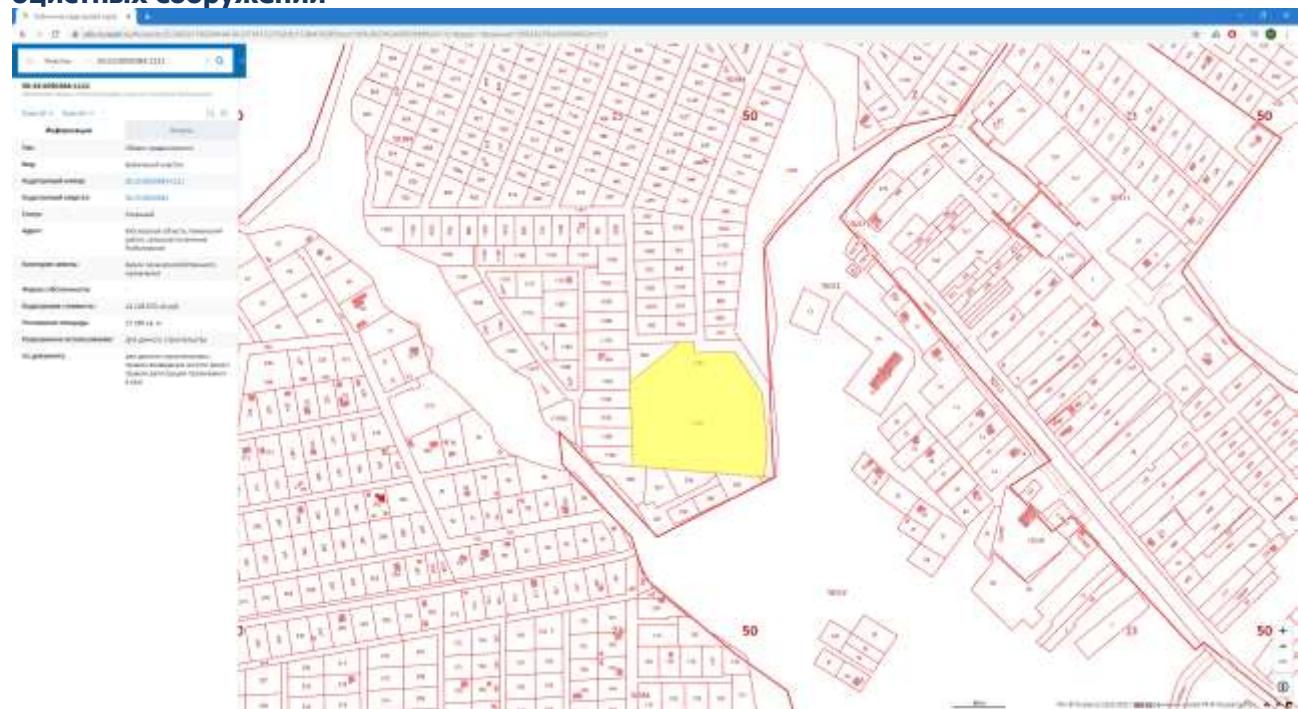
Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1120

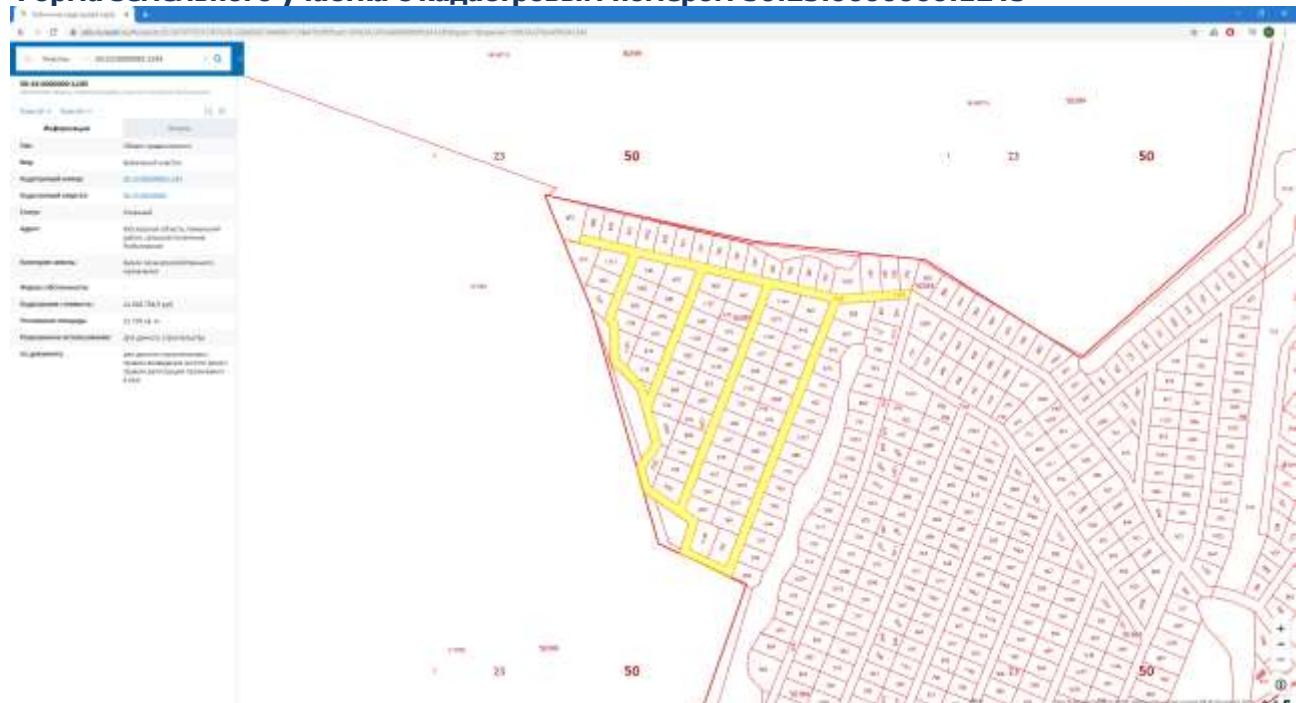
Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:1121 под размещение очистных сооружений

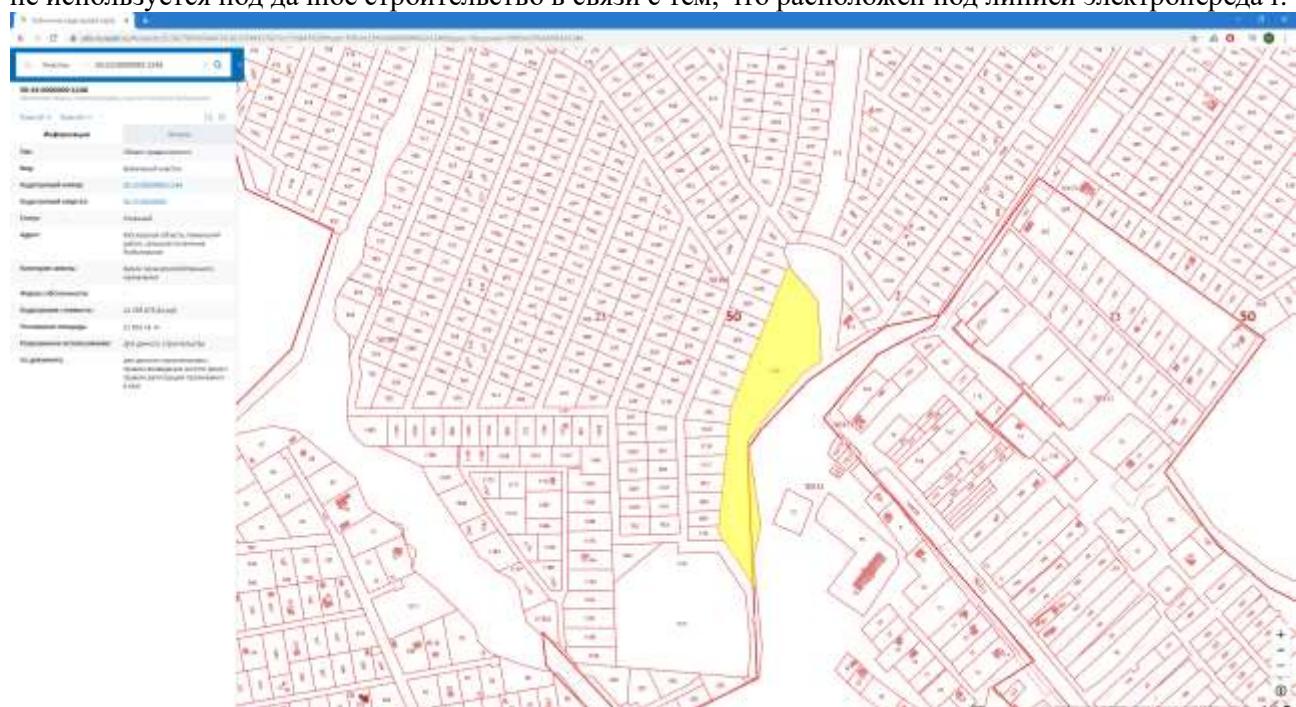


Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1245

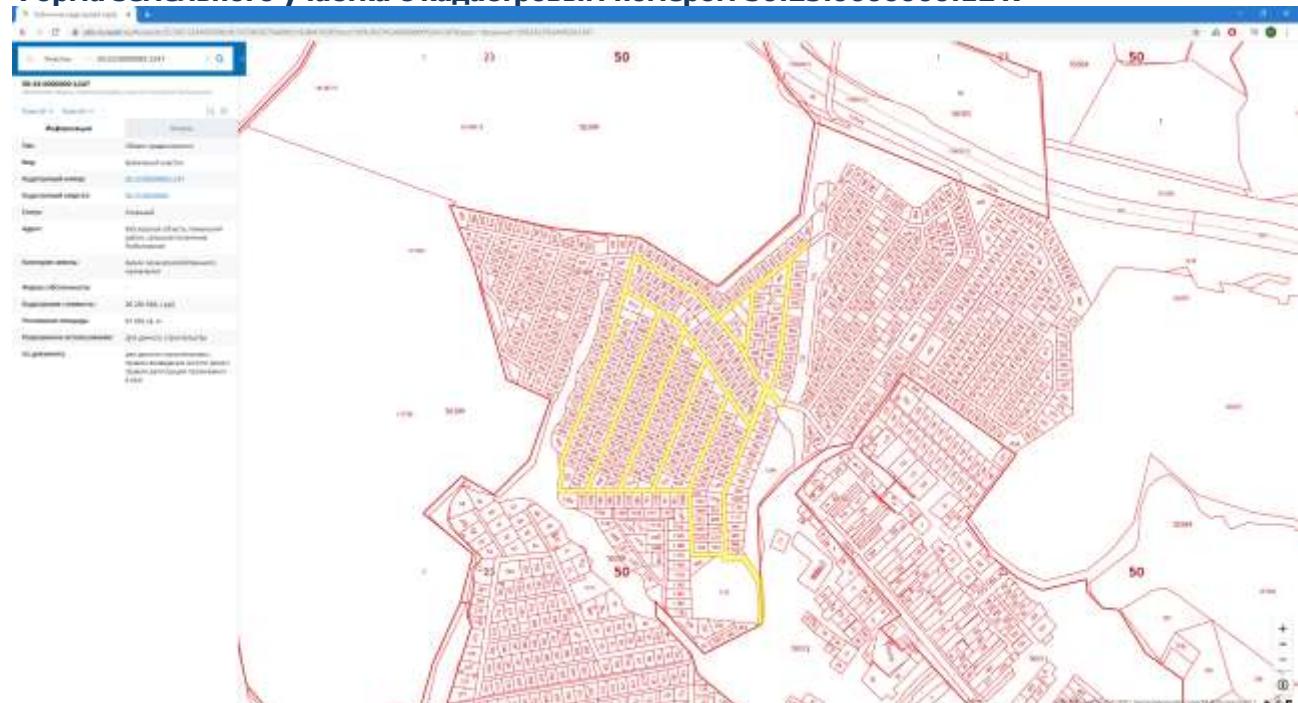


Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1246

Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1247

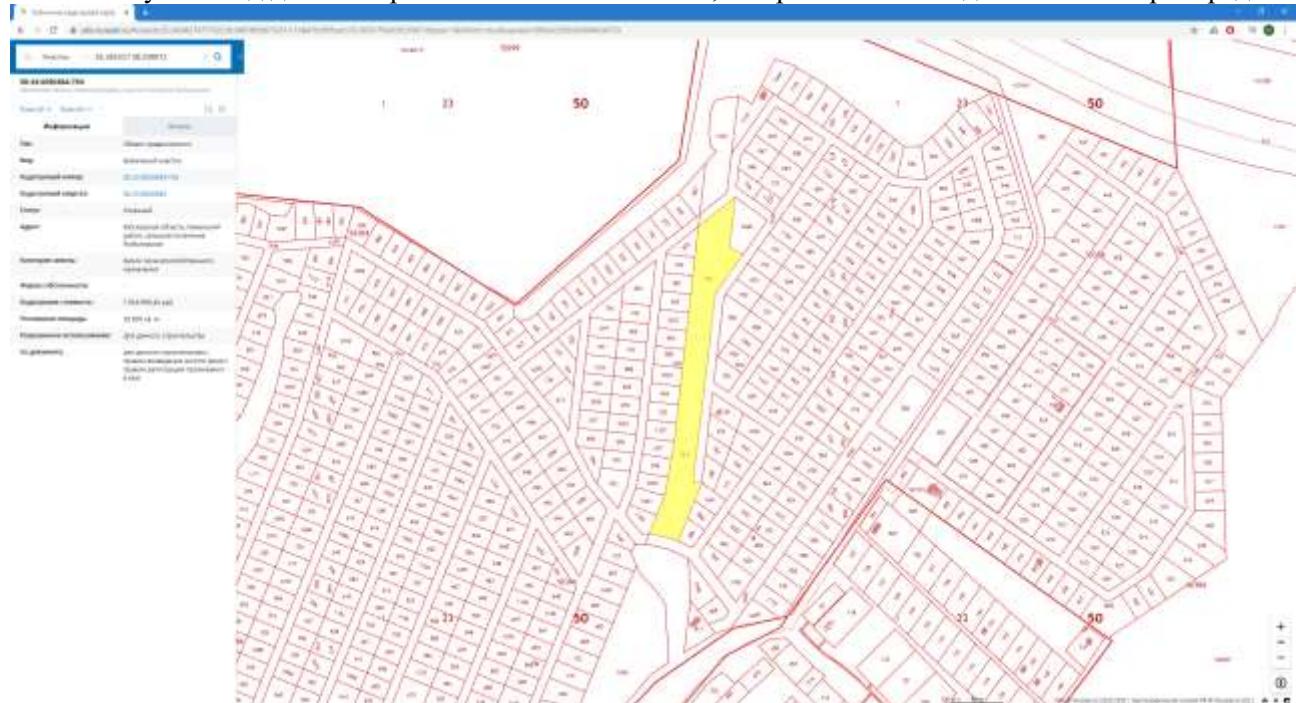


Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:1248



Форма земельного участка с кадастровым номером 50:23:0050384:733

Как видно из плана планировки дачного поселка данный участок не размежеван на мелкие участки и не используется под дачное строительство в связи с тем, что расположен под линией электропередач.



Текущее использование объектов оценки: Оцениваемые участки используются под зоны общего пользования (дороги и размещение очистных сооружений) и не используются те участки, которые расположены под линией электропередач.

Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;

Вид права: Общая долевая собственность

Ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

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 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 *внегородскими 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. Оцениваемые земельные участки были выделены для функционирования дачного поселка. Участки используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтной линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

Критерий юридической допустимости

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

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

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;

- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для дачного строительства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Участки используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтной линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – под обеспечения зон общего пользования в дачном поселке.

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 имущества по его целевому назначению - под обеспечения зон общего пользования в дачном поселке.

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 информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Макроэкономические показатели³

В конце февраля, начало марта цены на нефть обрушились почти на 43%. Причиной послужил развал сделки ОПЕК+ и последовавшее за этим намерение Саудовской Аравии значительно увеличить объемы добычи, предложив покупателям 20-процентные скидки на апрель. Кроме того, давление на цены оказывают беспрецедентные меры, которые принимаются во многих странах для борьбы с распространением коронавируса, что приводит к ожиданиям значительного сокращения спроса на энергоносители.

Мониторинг фондового рынка			
	3 марта	16 марта	30.03
Мосбиржа -18,0%	2 765,8	2 266,9	4 275,7
Капитализация индекса Мосбиржи, млрд. руб.	10 708	8 776	16 534
Капитализация рынка, млрд. руб.	45 115	35 500	66 958
P/E	5,9	4,8	8,9
E/P, %	17,0%	20,9%	11,2%
H2/капитализация ФР	112,2%	142,6%	84,9%
H2, млрд. руб.*	50 622,9*	50 622,9*	56 868

* на 01.02.2020 года

Прогноз процентных ставок с учетом привычного соотношения доходностей на долевом и долговом рынках показывает, что на конец текущего года можно ожидать P/E российского фондового рынка на уровне 8,9. С учетом ожиданий аналитиков изменения совокупного объема корпоративных прибылей компаний, входящих в индекс МосБиржи, капитализация индекса с фундаментальной точки зрения должна увеличиться с начала года на 49%. С учетом дивидендных выплат, которые могут провести компании в текущем году, справедливое значение для индекса Московской биржи на конец года оценивается на уровне 4 276 пунктов, что на 89% выше текущих значений.

При текущих котировках мультипликатор P/E российского фондового рынка равен 4,8. Что касается других стран, то P/E фондовых рынков развивающихся стран сейчас находится на уровне 13,5, стран с развитой экономикой – на уровне 18, при этом P/E индекса S&P500 также составляет 18.

3 https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makromonitoring_224_ot_17032020/



Если посчитать значение индекса МосБиржи на основе текущих процентных ставок и прибылей компаний за последний год, то мы увидим, что оно должно составлять 4 279 пунктов. Разница текущего и расчетного значений индекса МосБиржи составляет сейчас 89%. Эту разницу называют индексом Арсагеры. Такое высокое значение индекса Арсагеры во многом было предопределено существенным ростом чистой прибыли ряда компаний, причем в некоторых случаях внушительный рост прибыли не был связан с результатами от их основной деятельности. Исторические значения индекса Арсагеры показано выше. Значение индекса можно трактовать как то, на сколько процентов должен измениться индекс Московской Биржи, чтобы достичь своего справедливого с фундаментальной точки зрения уровня.



Кроме того, на текущий момент соотношение денежной массы и капитализации российского фондового рынка составляет порядка 143%. Такое высокое значение показателя M2/Капитализация говорит о том, что в настоящее время отечественный фондовый рынок остается интересным для приобретения активов. При этом мы ожидаем, что по итогам текущего года рост денежной массы составит 10%.

Мониторинг валютного рынка

3 марта	17 марта	Изменение
66,33	74,13	-10,52%

Фактический и прогнозный курс*

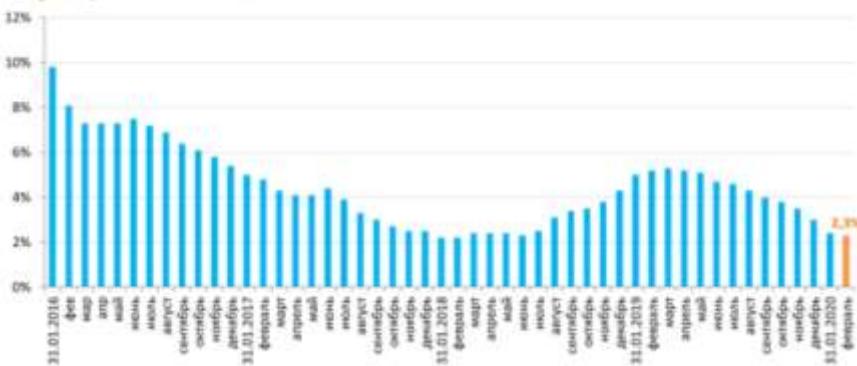
янв.-март	2020г	2021г	2022г
64,42	64,35	63,08	62,27

* - средний за период

Что касается рубля, то с момента выхода последней передачи его курс упал на 10,5% на фоне обвала нефтяных цен. Отдельно отметим, что вместе с этим Банк России в рамках упреждающих мер по поддержке рубля начал проводить продажу валюты из резервов.

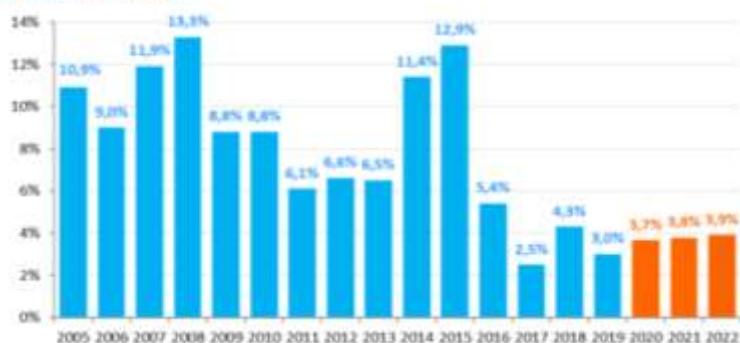
При этом международные резервы России по состоянию на 6 марта за две недели выросли на 14,7 млрд долл. и составили 577,8 млрд долл.

Инфляция помесячная



По данным Росстата, за период с 3 по 10 марта потребительские цены в стране увеличились на 0,1%, при этом неделей ранее инфляция также составила 0,1%. По итогам февраля цены выросли на 0,3%. С начала года по состоянию на 10 марта инфляция составила 0,9%, при этом в годовом выражении рост цен остался на уровне 2,3%.

Инфляция годовая



Мониторинг рынка облигаций

	2 марта	16 марта	Изменение
IX-Bonds	6,68%	8,36%	+1,68%
Bonds-Muni	6,56%	8,21%	+1,65%
Gbonds-GBI	6,28%	7,91%	+1,63%

Что касается рынка облигаций, то за время, прошедшее с момента выхода последней передачи, доходность в корпоративном секторе подскочила на 168 б.п., в муниципальном секторе доходность прибавила 165 б.п., а в государственном секторе доходность выросла на 163 б.п. Аналитики считают, что при текущем уровне инфляции в России и уровне процентных ставок в мире, доходности на облигационном рынке России являются высокими.

Векторы процентных ставок

	Значение	Текущие % ставки	% ставки через год
Корпоративные облигации	-18,21%	8,36%	6,84%
Муниципальные облигации	-20,19%	8,21%	6,55%
Государственные облигации	-23,79%	7,91%	6,03%

По мнению аналитиков, в течение года процентные ставки возобновят свое снижение. На данный момент ожидается снижения уровня процентных ставок по корпоративному сегменту на 18,2%, по муниципальному сегменту - снижения на 20,2%, и по государственному сегменту – снижения на 23,8%.

Хит-парад облигаций (потенциальная доходность)



Влияние пандемии коронавируса на экономику Российской Федерации⁴

Глава Банка России Эльвира Набиуллина в ходе онлайн-пресс-конференции рассказала о последствиях пандемии коронавируса для российской экономики и предложила меры поддержки.

Влияние коронавируса на экономику России

- Один месяц карантина может обойтись российской экономике в 1,5–2% ВВП. Совокупный эффект на экономику будет зависеть от того, насколько длительными будут ограничительные меры. Негативные эффекты для российской экономики, скорее всего, сконцентрируются во втором квартале 2020 года.
- ЦБ ожидает сокращение прибыли российских банков в 2020 году. Регулятор будет уточнять свои оценки по мере развития ситуации с распространением коронавируса.
- При этом в ЦБ отмечают, что финансовая система и банки подошли к периоду пандемии в достаточно хорошем состоянии, есть возможность пройти этот период спокойно. Российским банкам пока не требуется дополнительная ликвидность от ЦБ.
- Банк России ожидает, что наблюдаемый всплеск инфляции будет краткосрочным. Инфляция в России сейчас ниже 3%. ЦБ также пообещал следить за динамикой роста цен.
- Набиуллина подчеркнула, что рыночная ситуация в целом улучшилась, дополнительных мер для обеспечения финстабильности не нужно.
- Доходность по долгосрочным облигациям федерального займа находится на уровне около 7%.
- ЦБ видит риски роста безработицы в России.

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, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных

4 <https://tass.ru/ekonomika/8155525>

Признак классификации	Виды рынков
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 земли сельскохозяйственного назначения для дачного строительства.

На рынке предложений земельных участков Московской области существует разбивка по основным направлениям (условно):

- Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;
- Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
- Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
- Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
- Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
- Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
- Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
- Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

Оцениваемые участки расположены в Юго-Восточном направлении (Новорязанское шоссе).

8.3. Обзор загородного рынка Московской области⁵

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 обращения (водоохраные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Сейчас на поселки с участками без подряда (УБП) приходится около 70% предложения загородного рынка Подмосковья, по оценке УК «Русская сотка». У «Инком-недвижимости» схожие цифры: 72% в предложении – это УБП, из 14 новых поселков в I квартале лишь один с застройкой.

По подсчетам компании «Удача», всего в Московском регионе и в соседних областях – Тульской, Калужской, Тверской и др. – поселков с УБП около 2000. «Живых» проектов, куда можно дозвониться, около 800, может быть 1000». На первичном рынке загородной недвижимости в Подмосковье в аналитическом центре «Инком-недвижимости» насчитали 583 поселка с УБП. Но и здесь подавляющее большинство проектов не являются полноценными коттеджными поселками:

⁵<https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2019/06/13/804123-zemelnie-uchastki-bez-podryada-za-god-podesheveli-na-chetvert>

просто собственники пытаются в розницу продать землю, которую не удавалось реализовать оптом.

Немного другая картина в элитном сегменте: на УБП приходится примерно 30% предложения на первичном рынке, а новых проектов нет. И это не просто территория, размежеванная на участки, – там есть въездные группы и ограждения, инфраструктура, а часть участков уже застроена домами.

Число крупных игроков в Подмосковье на протяжении нескольких лет практически не меняется. «Около половины продают «сетевые» – такие компании, как «Родные земли», «Своя земля», «Красивая земля» и др., – рассказывает Илья Терентьев, гендиректор УК «Русская сотка». – Часть реализуют управляющие компании, которые берут в управление непрофильные активы, или физические лица». По его словам, за последние несколько лет оптовый рынок земли в Подмосковье «немного ожила». Но штрафы за использование земель не по назначению (суммы зависят от кадастровой стоимости и достигают от 0,5 до 1% для собственников), за нескошенный борщевик (с 18 ноября 2018 г. штраф для юридических лиц достигает 1 млн руб.), многократный рост налогов на землю (в 2019 г. – от 0,3 до 1,5% от кадастровой стоимости участка) вынуждают малых и средних собственников крупных активов либо содержать землю в идеальном состоянии и как-то осваивать, либо искать разные способы сбыта ее с рук. «Только за последние полгода к нам обратилось более 10 таких собственников, было заключено несколько договоров на реализацию их активов в розницу». В числе компаний, продающих в розницу не один-два, а десятки проектов, – «Удача» (47 проектов на разной стадии готовности), «Инком-недвижимость» (20), «Русская сотка» (12).

В большинстве «живых» поселков продаются лишь по нескольку участков в год, во многих реализуются какие-то остатки. Таких, где было бы с десяток сделок в год, не больше 20% от «живых». Но даже в успешных проектах редко удается продать более 3–5 участков в месяц. Там, где цены держат на докризисном уровне, уходит 1–2 участка за пару месяцев.

Бюджеты разные, проблемы похожие

По данным «Инком-недвижимости», именно на участки приходится 73% продаж на первичном рынке Подмосковья. Год назад этот показатель составлял 60%, как и весной 2017 г. Причина такой динамики не столько в росте популярности самих УБП, сколько в дефиците проектов с готовой застройкой, который усиливается с каждым годом. В то же время, по его словам, 80% клиентов настроены на покупку не голой земли, а дома, и желательно готового, с коммуникациями и инфраструктурой. Однако лишь каждому седьмому удается найти подходящий объект. И это касается как проектов класса «эконом», так и элитных.

В сегменте эконом-класса подобрать готовый проект, который на 100% будет соответствовать запросам клиента, сложно – легче построить самому. Та же печаль – у покупателей участков в элитных поселках: готовых современных домов с правильной планировкой мало, приходится искать землю и потом строить. Клиенты даже стали немного скромнее в требованиях: выбирать приходится из того, что осталось. Это проявляется не только в готовности к компромиссам относительно набора обязательных качеств участка (расположение относительно леса или водоема), но и в выборе меньших по площади наделов. Востребованы участки по 15–30 соток, хотя раньше клиенты рассматривали лоты с площадью как минимум от 50 соток.

Что должно быть обязательно – так это коммуникации (или гарантии их строительства). Застройщики это понимают и стараются соответствовать. «Мы сначала строим поселковые инженерные сети, дороги и инфраструктуру и только потом приступаем к продажам. В 90% поселков «Инкома» есть магистральный газопровод, а в четверти – полный набор коммуникаций, включая газ, электричество, канализацию и водопровод. Но, немногие девелоперы исполняют взятые обязательства и укладываются в сроки. В большинстве поселков коммуникации и инфраструктура строятся уже после того, как прошли первые сделки, а порой и через 1–2 года после открытия продаж. Причин несколько: у девелопера недостаточно денег или квалификации, чтобы сделать полноценный загородный проект, или земли слишком много и надо быстро участки реализовать, чтобы развивать и другие проекты. Но в таких случаях продаж почти нет. «У девелоперов, с одной стороны, сейчас горячий сезон, а с другой – непрекращающийся кризис», – описывают ситуацию в «Инкоме».

Не сниши цену – не продашь

Цена – главный аргумент в пользу участка без подряда, ведь потребители этого продукта в массе своей ограничены в средствах. По данным «Инкома», за год средняя стоимость УБП в массовом сегменте снизилась с 3,9 млн до 2,9 млн руб., т. е. на 26%, в первую очередь из-за падения качества

товара, объясняют аналитики.

Где-то участки даже немного подорожали. По подсчетам, до 20 км от МКАД, где в основном сосредоточены участки под ИЖС, за год в среднем цена сотки земли выросла на 7–10% и 10 соток обойдутся в 2–4 млн руб. Ближе 5 км участок такой же площади будет стоить от 10 млн руб..

На удалении от 20 до 40 км от МКАД цена земли практически осталась на прошлогоднем уровне, участки, расположенные далее 40 км от МКАД, подешевели на 5–10%, по данным «Русской сотки». 10 соток с электричеством за 50 км от МКАД можно купить за 200 000–400 000 руб..

На Рублево-Успенском шоссе в Park Ville Жуковка (9 км от МКАД) цена сотки уже начитается от 3,5 мл руб., в «Николино» (от 24 км от МКАД) – от 3 млн руб. Пример динамики цен в поселке «Раздоры-2» на Рублевке (4 км): в начале 2011 г. продажи стартовали с отметки \$60 000 за сотку, сделки в 2018 г. шли по \$100 000 за сотку, и на первичном рынке участков уже не осталось – все раскупили.

Александр Москатов, управляющий директор брокерского департамента «Миэль – сеть офисов недвижимости» не припомнит в практике случаев, когда цена участка вырастает после подведения коммуникаций. Теоретически подобное может произойти, однако застройщики обычно закладывают стоимость коммуникаций в конечную цену объекта, объясняет он. Но в «Удаче» рост цен на землю в своих проектах объяснили как раз вводом коммуникаций и объектов инфраструктуры. В КП «Никулино» на старте продаж сотка в среднем стоила около 90 000 руб., а после подключения электричества – 200 000 руб., рассказывает Федосеев. В «Ольшанах» сотка подорожала с 70 000 до 120 000 руб., в КП «Кубасово» – с 55 000 до 70 000 руб., в «Матвеево» – с 55 000 до 65 000 руб., и это не отразилось на спросе, приводит примеры он.

Для успеха проекта необходимо, чтобы как минимум два фактора «имели, так скажем, наивысшую оценку»: «Например, при удачном расположении и высокой степени готовности допускается не самая низкая цена. Или при доступной цене и отличной локации – начальная степень готовности».

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 стоимости.

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

№ п/п	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Категория земли	Разрешенное использование	Передаваемые права	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская область, Раменский район, с. Заварово, дп Ромашково-37	54	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	6,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	16 667	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-2269967559
2	Московская область, Раменский район, сельское поселение Никоновское	55	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	9,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	15 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-156942346
3	Московская область, Раменский район, д. Аргуново	65	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	10,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	15 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mescherino-154836638
4	Московская область, Раменский городской округ, Игнатьево дпН	60	Егорьевское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	6,74	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	15 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/219843796/
5	Московская область, Воскресенск городской округ, Аргуново-5 дпН	57	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	8,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	17 500	https://www.cian.ru/sale/suburban/205539164/
6	Московская область, Раменский городской округ, Мещеры деревня	58	Егорьевское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	7,52	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	19 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220787589/
7	Московская область, Раменский городской округ, Феникс коттеджный поселок	50	Егорьевское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	10,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	15 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/209377310/
8	Московская область, Раменский городской округ, Загородный комплекс Зеленый квартал	50	Егорьевское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	10,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	15 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/225468555/
9	Московская область, Раменский городской округ, Боярово коттеджный поселок	55	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	10,40	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	15 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/223313546/
10	Московская область, Раменский городской округ, Мещеры деревня	58	Егорьевское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	7,81	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	20 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/222720424/
11	Московская область, Раменский городской округ, Владимировка дпН	55	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	8,70	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	19 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/225685946/
12	Московская область, Раменский городской округ, Никоновский с/о, квартал 14, уч4	55	Новорязанское	Земли сельскохозяйственного назначения	Для дачного строительства	Собственность	15,00	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)	19 933	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-1449121437

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	16 842

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд 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 земельных участков приведены в справочнике «Сборник рыночных корректировок. СРК 2020» Москва, 2020 г., под ред. Яскевича Е.Е.

Таблица 8.5-1 Корректировка на уторгование для земельных участков

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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.

Удаленность от МКАД

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость 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, 2017г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли ИЖС, ДНП, ЛПХ), расположенных в Юго-Восточном направлении Московской области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 8.5-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД**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 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.

Исследование на тему корректировок на разницу в площади для земельных участков приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь для участков под жилищное строительство**Таблица 35**

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России		аналог				
объект оценки	Площадь, кв.м	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
		1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
		0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
		0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
		0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
		0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Инженерные коммуникации.

Большое влияние на стоимость участков оказывает степень развитости инфраструктуры. Согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки» Нижний Новгород, 2017 г., под ред. Лейфер Л.А., корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций для земельных участков под дачное строительство имеет следующие значения:

Таблица 8.5-4 Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций**Таблица 62**

Коммуникации	Отсутствуют	Аналог							
		Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм)		
объект оценки	Отсутствуют	0%	-15%	-18%	-14%	-30%	-26%	-30%	-40%
	Э	17%	0%	-4%	1%	-18%	-14%	-17%	-30%
	Г	22%	4%	0%	5%	-15%	-10%	-14%	-26%
	В, К, Т, Комм	16%	-1%	-5%	0%	-19%	-15%	-18%	-30%
	Э, Г	43%	22%	17%	23%	0%	5%	1%	-14%
	Э, В, К, Т, Комм	36%	16%	11%	17%	-5%	0%	-4%	-18%
	Г, В, К, Т, Комм	42%	21%	16%	22%	-1%	4%	0%	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	66%	42%	36%	43%	16%	22%	17%	0%

Локальное расположение земельных участков внутри дачного поселка.

Проанализировав предложения по продаже участков в сформированных дачных поселках Оценщик пришел к выводу, что условно расположение участков в поселке можно разделить на участки

расположенные в середине зоны (в центре поселка), участки, расположенные у въездной группы и выходящие на дорогу или соседний (близко расположенный) населенный пункт, участки с выходом к лесу или к водоему, участки с лесными деревьями.

Дешевле ценятся участки при въезде (это, как правило, первая очередь застройки). Земля в средней зоне на 10-15% дороже, участки, располагающиеся на берегу водоема или рядом с лесом, стоят, как правило, на 30-50% больше аналогичных участков в центре поселка.

Наделы, которые находятся по соседству с другими населенными пунктами, с неудобными для застройки и организации сада и огорода рельефом и/или формой, например, с сильно выраженным неровностями, заболоченные или в виде треугольника, считаются непривлекательными и стоят значительно дешевле.

(Источник информации: http://www.ipotek.ru/article/uchastki_bez_podryada_makro-imikro-factory.php)

Таблица 8.5-5 Корректировка на локальное расположение

Объект оценки/объект аналог	В середине зоны	К лесу	У въездной группы	На проезжую часть	Не правильной формы
в середине зоны	0%	-30%	-13%	-13%	-13%
к лесу	30%	0%	-43%	-43%	-43%
у въездной группы	-13%	-43%	0%	0%	0%
на проезжую часть	-13%	-43%	0%	0%	0%
не правильной формы	-13%	-43%	0%	0%	0%

Источник: Составлено оценщиком

Наличие рядом водных объектов

Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Сборник рыночных корректировок. СРК 2020» Москва, 2020 г., под ред. Яскевича Е.Е.

Таблица 8.5-6 Величина корректировки

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...18%	М.О.

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

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

Оцениваемые земельные участки по документам относятся к землям сельскохозяйственного назначения для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

По факту участки используются под дорогу, размещения очистных сооружений и расположены под высоковольтной линии передач. В связи с этим использовать оцениваемые земельные участки по их прямому назначению (дачное строительство) не представляется возможным.

Участки расположены по Новорязонскому шоссе на удалении 53 км от МКАД.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под дачное строительство в Раменском районе. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 8.6-1 Диапазон стоимости земельных участков для дачного строительства

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	19 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	29 793

Источник: составлено Оценщиком

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

1. Условия сделки (корректировка на торги, уговоривание).
2. Время продажи (условия рынка)
3. Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)
4. Местоположение.

5. Площадь земельного участка
6. Транспортная доступность
7. Наличие коммуникаций
8. Локальное расположение участка внутри дачного поселка
9. 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 соблюдаются 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 рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;

- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

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

Методы оценки, совместимые 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 сравнительного 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 равнения 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)..

9.3. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;

- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes OptionPricingModel, 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 рынком⁶.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или С-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения⁷.

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизведения 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, воспроизведение 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 без подряда достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный подход, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

9.5. 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. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые

настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м². В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированы данные интернет ресурсов по продаже земельных участков. Было выявлено 14 предложений⁸ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для дачного строительства» в Раменском районе Московской области. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- ✓ Местоположение: Московская область, Раменский район;
- ✓ Разрешенное использование: Для дачного строительства.

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

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

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки в количестве 8 ед., Оценщик принял следующий порядок расчета:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки коммерческого земельного участка предназначенного под продажу. Условный участок обладает следующими характеристиками:

- Площадь 10 соток, как наиболее типичного для данного сегмента.
- Удаление от МКАД 53 км.
- Подъездные пути: грунтовая дорога
- Коммуникации: Есть возможность подключения.
- Расположение участка: центр дачного поселка.

Таблица 9.5-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/205539164/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220787589/	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/225685946/	https://www.domoфонд.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-1449121437
Контакт		909 686-85-41	901 221-69-00	981 666-43-65	901-519-4718
Место нахождения	Московская обл., Раменский район, вблизи д. Татаринцево	Московская область, Воскресенск городской округ, Аргуново-5 ДНП	Московская область, Раменский городской округ, Мещеры деревня	Московская область, Раменский городской округ, Владимировка ДНП	Московская область, Раменский городской округ, Никоновский с/о, квартал 14, уч4
Удаленность от МКАД, км	53	57	58	55	55
Направление	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное	Юго-восточное
Шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Егорьевское	Новорязанское	Новорязанское
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	дачное строительство	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Передаваемые права	собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	10	8,00	7,52	8,70	15,00

8 см. 3.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)				
Наличие водных объектов	да	да	нет	да	нет
Подъездные пути	имеются	имеются	имеются	имеются	имеются
Цена предложения за участок, руб.		140 000	142 880	165 300	299 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		17 500	19 000	19 000	19 933

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.5-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку условного участка, расположенного в центре поселка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		17 500	19 000	19 000	19 933
Общая площадь	сот.	10	8,00	7,52	8,70	15,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 500	19 000	19 000	19 933
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 500	19 000	19 000	19 933
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 500	19 000	19 000	19 933
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 500	19 000	19 000	19 933
Расходы, производимые непосредственно после покупки						
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 500	19 000	19 000	19 933
Условия рынка						
Дата предложения		Апрель 2019	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		17 500	19 000	19 000	19 933
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,5%	-11,5%	-11,5%	-11,5%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 488	16 815	16 815	17 641
Местоположение объекта						
Место нахождения		Московская область, Раменский район, вблизи д. Татаринцево, дачный поселок Боярово-2	Московская область, Воскресенск городской округ, Аргуново-5 ДНП	Московская область, Раменский городской округ, Мещеры деревня	Московская область, Раменский городской округ, Владимировка ДНП	Московская область, Раменский городской округ, Никоновский с/о, квартал 14, уч4
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 488	16 815	16 815	17 641

Отчет об оценке земельных участков (8 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	Объект-аналог 4
Удаленность от МКАД	км	53	57	58	55	55
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 488	16 815	16 815	17 641
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 488	16 815	16 815	17 641
Вид разрешенного использования		Для дачного строительства				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 488	16 815	16 815	17 641
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	10	8,00	7,52	8,70	15,00
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 488	16 815	16 815	17 641
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения (оплачиваются отдельно)				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 488	16 815	16 815	17 641
Экономические характеристики						
Наличие рядом водных объектов		да	да	нет	да	нет
Корректировка			0,00%	11,50%	0,00%	11,50%
Скорректированная цена			15 488	18 749	16 815	19 670
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 488	16 815	16 815	17 641
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Индивидуальные особенности земельного участка		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 488	16 815	16 815	17 641
Процедура согласования						
Общая валовая коррекция			0,0%	11,5%	0,0%	11,5%
Весовой коэффициент			0,2636	0,2364	0,2636	0,2364
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	17 597				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к Таблице:

Уторгование

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

Исследование на тему корректировок на уторгование для земельных участков приведены в справочнике «Сборник рыночных корректировок. СРК 2020» Москва, 2020 г., под ред. Яскевича Е.Е.

Таблица 9.5-3 Корректировка на уторгование для земельных участков

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Корректировка принята в размере среднего значения диапазона для земельных участков 11,5%.

Место нахождения

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и их удаленность от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Объекты оценки и объекты аналоги расположены в Раменском районе Московской области. Корректировка по данному параметру не требуется.

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 разница 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, 2017г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли ИЖС, ДНП, ЛПХ), расположенных в Юго-Восточном направлении Московской области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.5-4 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

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%

Оцениваемые участки и объекты аналоги находятся в одном диапазоне удаления от МКАД (41-60км.). Корректировка по данному параметру не требуется.

Наличие рядом водных объектов

Корректировка по данному фактору определялась на основании данных справочника «Сборник рыночных корректировок. СРК 2020» Москва, 2020 г., под ред. Яскевича Е.Е.

Таблица 9.5-5 Величина корректировки

№ п/п	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
4	Под коттеджную застройку	Наличие леса и водоема	Отсутствие леса, водоема	5...18%	М.О.

Корректировка принята в размере среднего значения диапазона ($K=(5+18)/2= 11,5\%$)

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

К – искомый весовой коэффициент;

н – 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 9.5-6 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, м ²	Стоимость за 1 сотку условного участка, руб	Индивидуальные особенности участка	Корректировка на индивидуальные особенности участка, %, руб	Удельная стоимость за сотку после внесения корректировок, руб	Стоимость земельного участка (округленно), руб
1	50:23:0050384:1049	41 356	17 597	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 100	454 900
2	50:23:0050384:1120	4 600	17 597	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-93,75%	1 100	50 600
3	50:23:0050384:1121	27 386	17 597	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	-93,75%	1 100	301 200
4	50:23:0000000:1245	22 729	17 597	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 100	250 000
5	50:23:0000000:1246	21 632	17 597	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-93,75%	1 100	238 000
6	50:23:0000000:1247	67 493	17 597	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 100	742 400
7	50:23:0000000:1248	5 631	17 597	ЗОП (дорога)	-93,75%	1 100	61 900
8	50:23:0050384:733	16 835	17 597	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	-93,75%	1 100	185 200
итого							2 284 200

Комментарии к расчетной таблице:

Корректировка на участки под зоны общего пользования

Концепция строительства дачных поселков предусматривает наличие инфраструктуры, расположенной на территории всего дачного поселка. Как правило, потенциальный покупатель, оплачивая свой земельный участок в дачном поселке, автоматически платит за землю под инфраструктурными объектами (так называемые участки зон общего пользования).

В аналитических материалах по рынку загородных земельных участков отмечается:⁹

Площадь общественной зоны во многом определяется статусом поселка – чем она больше, тем выше статус. Как отмечает Владимир Яхонтов, Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», экономя, застройщики иногда сокращают общественные площади до 15% от общей площади участка, но это неправильно – ведь помимо собственных земельных участков и дорог в поселке обязательно должно быть хотя бы место для прогулок. В статусных и дорогих поселках на общественных территориях находятся даже парки с фонтанами, озерами, не говоря уже о фитнес-

⁹ по материалам компаний «Абсолют менеджмент», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», «ГУД ВУД», Vesco Consulting <http://kotteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

центрах и салонах красоты. А в поселках таунхаусов общественные территории могут доходить до 50% от общей площади поселка – за счет того, что собственные участки земли маленькие.

По оценке Александра Дубовенко, директора по развитию компании ГУД ВУД, в поселках эконом-класса «общественные зоны, включая дороги», занимают 15-20%, в бизнес-классе - 25-30%, а в элитном – уже не ограниченно и может доходить до 50-60%.

Таблица 9.5-7 Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных / дачных поселках Подмосковья

Наименование	Эконом	Бизнес	Элит
Частные территории, % от общей площади поселка (га)	70-95 % (среднее 85%)	60-90 (среднее 70%)	30-70% (среднее 65%)
Общественные территории, % от общей площади поселка (га)	5-30% (среднее 15%)	10-50% (среднее 25%)	15-70% (среднее 30%)
Общая площадь инфраструктурных объектов, кв. м	50-1 800 (среднее 1 100)	200-15 000 (среднее 3 200)	250-27 000 (среднее 4 800)
Пример	<p>«Чеховские дачи» Симферопольское шоссе, 45 км Общая площадь 17 га Количество домовладения 143</p> <p>Площадь участков от 8 до 12 сот. Площадь част. землевладений 14 га (80%) Площадь общ. территорий – 3 га (20%)</p>	<p>«Русская деревня» Новорижское шоссе, 22 км Общая площадь 55 га Количество домовладения 236</p> <p>Площадь участков от 15 до 25 сот. Площадь част. землевладений 40 га (73%) Площадь общ. территорий – 15 га (27%)</p>	<p>«Millennium Park» Новорижскому шоссе, 19 км Общая площадь 285 га</p> <p>Площадь участков от 19 до 200 сот. Площадь част. землевладений 190 га (67%) Площадь общ. территорий – 95 га (33%)</p>
Типичная инфраструктура	KПП, административное здание и магазин, детская и спортивная площадка.	KПП, административное здание и супермаркет, детская и спортивная площадка, коммунальные сервисы - прачечную, химчистку, службу эксплуатации. Рекреационные и прогулочные зоны.	KПП, административное здание и торговый комплекс с банкоматом и аптечным пунктом, детские площадки и комната ребенка, спортивный комплекс и площадки, кафе и ресторан. Многочисленные рекреационные и прогулочные зоны. Точки притяжения – гольф- или яхт-клуб, конный центр, озеро на территории и т.д.

Источник: <http://kotteg.com/stati-o-kottedzhah-stroitelstve/read/kottedzhnie-poselki/>

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования и под участки расположенные под линией электропередач в дачном поселке (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)¹⁰, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ 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.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного

10<http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitu>

объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений указанных ниже факторов для оцениваемого земельного участка. Данные приведены в таблице:

Таблица 9.5-8 Расчет корректировки на зоны общего пользования

Факторы убытка/ Уровень убытка	Nизкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	0	1	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	75,00%	300,00%
Итого			375,00%		
Количество факторов			4		
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута			93,75%		

Источник: рассчитано Оценщиком

Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом: Вся площадь земельных участков занята ограничениями и не предназначена для использования под дачное строительство.

Степень ограничения пользования: Данные участки не коммерческие. Их не предоставляется возможным использовать по их прямому назначению.

Интенсивность использования ограничений: Данные ограничения в использовании используются постоянно.

Степень влияния на распоряжение земельным участком: Наличие указанных ограничений воспринимается участниками рынка как значительное, в связи с тем, что земельные участки не

предоставляется использовать по их прямому назначению.

Таким образом, корректировка на наличие ухудшающих характеристик для земельных участков была определена как доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута (-93,75%) от стоимости полезных участков под дачное строительство.

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. Также не достаточно 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 рыночной стоимости произведен с применением только одного подхода, 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 (8 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, отказ обоснован	2 284 200	Не применялся, отказ обоснован

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ

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

2 284 200 (Два миллиона двести восемьдесят четыре тысячи двести) рублей

в том числе

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м ²	Стоимость земельного участка (округленно), руб
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1049	ЗОП (дорога)	41 356	454 900

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Индивидуальные характеристики	Площадь участка, м ²	Стоимость земельного участка (округленно), руб
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1120	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	4 600	50 600
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:1121	ЗОП (для размещения очистных сооружений)	27 386	301 200
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1245	ЗОП (дорога)	22 729	250 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1246	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	21 632	238 000
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1247	ЗОП (дорога)	67 493	742 400
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0000000:1248	ЗОП (дорога)	5 631	61 900
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0050384:733	ЗОП (расположен под высоковольтной линией передач)	16 835	185 200
ИТОГО					2 284 200

Оценщик, Делов А.И.

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.¹¹ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 15%
	средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	высокая (города - миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка офисной недвижимости г. Казань можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

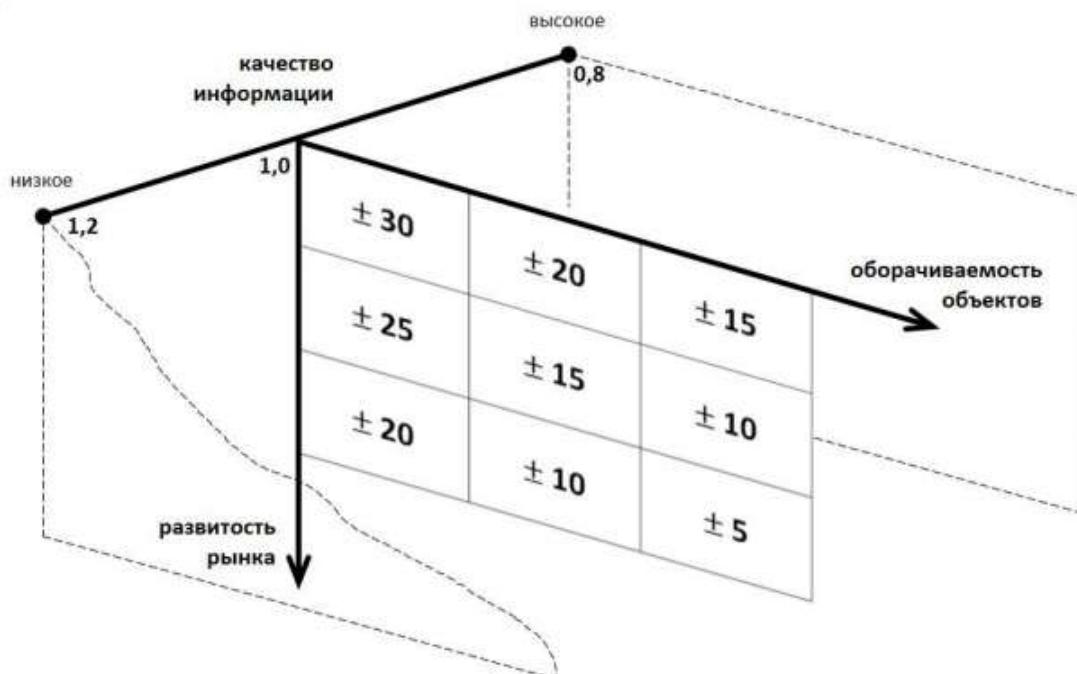
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



11 https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervala-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Учитывая месторасположение, вид площадь и индивидуальные характеристики оцениваемой недвижимости, оборачиваемость принимается на среднем уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 15%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1,2. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют 18%.

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь участка, м ²	Нижняя граница интервала стоимости, руб.	Определенная стоимость объекта (округленно), руб	Верхняя граница интервала стоимости, руб.
1	50:23:0050384:1049	41 356	373 018	454 900	536 782
2	50:23:0050384:1120	4 600	41 492	50 600	59 708
3	50:23:0050384:1121	27 386	246 984	301 200	355 416
4	50:23:0000000:1245	22 729	205 000	250 000	295 000
5	50:23:0000000:1246	21 632	195 160	238 000	280 840
6	50:23:0000000:1247	67 493	608 768	742 400	876 032
7	50:23:0000000:1248	5 631	50 758	61 900	73 042
8	50:23:0050384:733	16 835	151 864	185 200	218 536
Итого			1 873 044	2 284 200	2 695 356

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

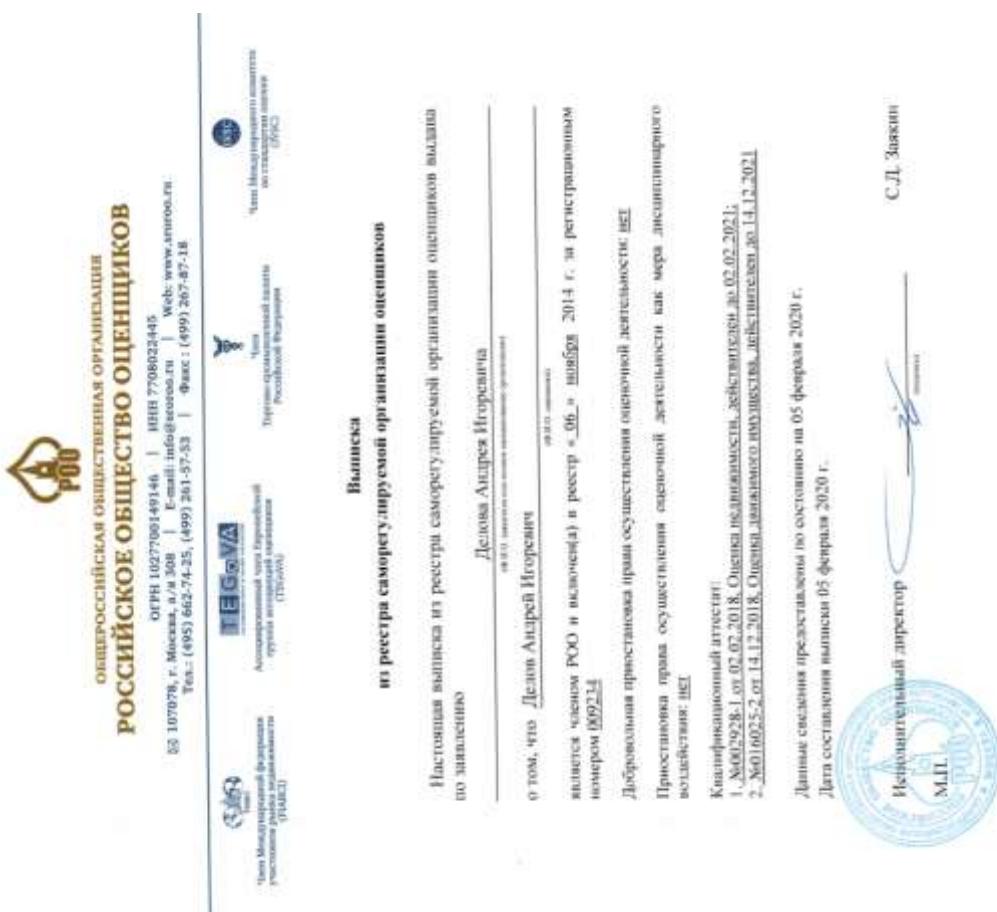
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. ««Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки. Часть 2» Нижний Новгород, 2018 г., под ред. Лейфер Л.А.
4. «Сборник рыночных корректировок. СРК 2020» Москва, 2020 г., под ред. Яскевича Е.Е.
5. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017г.
6. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕННИКОВ

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ОГРН 103770149146 | ИНН 7708025445
БС 1070746, г. Москва, ул. 8 Марта, д. 25 | E-mail: info@akroo.ru | Web: www.akroo.ru
Тел.: +7 (495) 663-74-25, (499) 261-57-33 | Факс: +7 (499) 267-47-18

ПЕЧАТЬ

Член Межрегионального союза
профессиональных оценщиков
(МОС)

ВЫПУСК

№ 345

Член Межрегионального союза
профессиональных оценщиков
(МОС)

В реестра саморегулируемой организации оценников

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценников выдана
по заявлению

Делову Андрею Игоревичу

о том, что Делову Андрею Игоревичу

награждён членом РОО и заслужил в реестр «Об» по коду 2014 г. за регистрационный
номера №07234

Любопытная приватизация права осуществления юридической деятельности не
представляется приватизация юридической деятельности как мера лицензирования
изъятия.

Квалификационный аттестат:
1. №00029261 от 02.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 02.02.2021.
2. №00160245-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021.

При запрошенные затребованы лицом следующим, содержащимся в реестре членов
саморегулируемой организации оценников:

Регистрационное РО: Московская региональная организация оценников
Место работы: Пензенский Областной профессиональный институт оценки «ФиноИнвест» (ИИИ
770729400)

Сроки и области оценочной деятельности: 8 лет

Информация о грамотности и квалификации оценщика:

1. Делову Андрею Игоревичу – членом РОО, №413, от 07.09.2018 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.10.2019
до 30.06.2020.

2. Степанову Юлианне – членом РОО, №413, от 07.09.2018 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.10.2019
до 30.06.2020.

Подтверждение о наличии право пользования земельным участком в собственности
личного имущества: Лицензия №285 0202732 от 20.04.2010 Альянсская компания и
справка о наличии земельного участка

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05 февраля 2020 г.
Дата выставления выписки 05 февраля 2020 г.

А.С. Бункин

02 февраля 2018 г. № 45

от « 02 » февраля 2018 г. № 45

Директор

А.С. Бункин

С.Д. Захаров

М.И.

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения
жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе
Московской области**



Жағары білім туралы ДИПЛОМ ЖБ № 0202232	
<p>Осы диплом Делов Андрей Игоревич берілді, от 2008 жылға Алматы экономика және статистика академиясына түсіп, 2010 жылы 050908 "Банату" мамандығы бойынша Алматы экономика және статистика академиясының жағары білім берудің көсіптік оқу бағдарламасын толық мәсетеңін шықты. Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылғы «20» сәуірде шешімімен оған багыттау <small>(жарияланып пайдаланылған)</small></p>	
<p>билимшілік және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі берілді.</p>	
<p><i>С. А. Торлеев</i></p>	
<p>Университеттік аттестаттау комиссияның төрағасы Ректор ЭСА Капитан М.О. Алматы каласы 2010 жылдың 07-и наурыз Тіркеу номері 2579</p>	
<p><i>С. А. Торлеев</i></p>	
<p>Президент Государственной аттестационной комиссии Ректор ЭСА Секретарь М.О. Город Алматы «07» июня 2010 года Регистрационный номер - 2579</p>	

Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объект-аналог №1

Участок, 8 сот.
Мончиковский сельский поселок, Архангельское ДО, Мончиково
+ Новогородская ул., 11 км от МКАД.

140 000 ₽ • 11100000
+7 909 686-85-41

Собственник: **Семёнова**

8 сот. **Дачное некоммерческое предпринимательство**

Площадь БЛГОВО: земельный участок 8 соток по Новогородской улице в 17 км от МКАД, в селе Мончиково. Красивый пейзаж, зеленые деревья, поля и леса. Участок имеет право на строительство и проживание, но не коммерческого. Рядом текут реки Сестра и Клязьма. Рядом село Ольга и исторический музей. Там же находится коттеджный поселок под ГМКН, так и под данный участок. В окрестностях расположены леса.

Документы: Права и суды, подробности по телефону.

Риэлтор: **Попова**
Неконтактная конференция недвижимости в видеонаписании
+7 909 686-85-41

Проверьте объект и собственника

Объект-аналог №2

Участок, 7,52 сот. в посёлке «Мещирские дачи-2»
Московская область, Раменский городской округ, Мончиково, ул. Новогородская
+ Новогородская ул., 10 км от МКАД • Мончиково сельский поселок, 10 км от МКАД

142 880 ₽ • 11100000
+7 901 221-69-00

Собственник: **Семёнова**

7,52 сот.

Площадка участка в КП Мещирские дачи-2, 7,52 сот. Площадь для строительства нового дома. Дома есть, и поэтому применяется ограничение по часам с 10:00 до 22:00. Рядом с участком находятся для садоводов парковки, опушка леса со львицами и грибами, пастбища скота.

Ближайшее супермаркет, рынок, почта, деревня с ресторанами и кафе, магазинами, продуктовыми магазинами и т.д.

Земельный участок 7,52 сот.

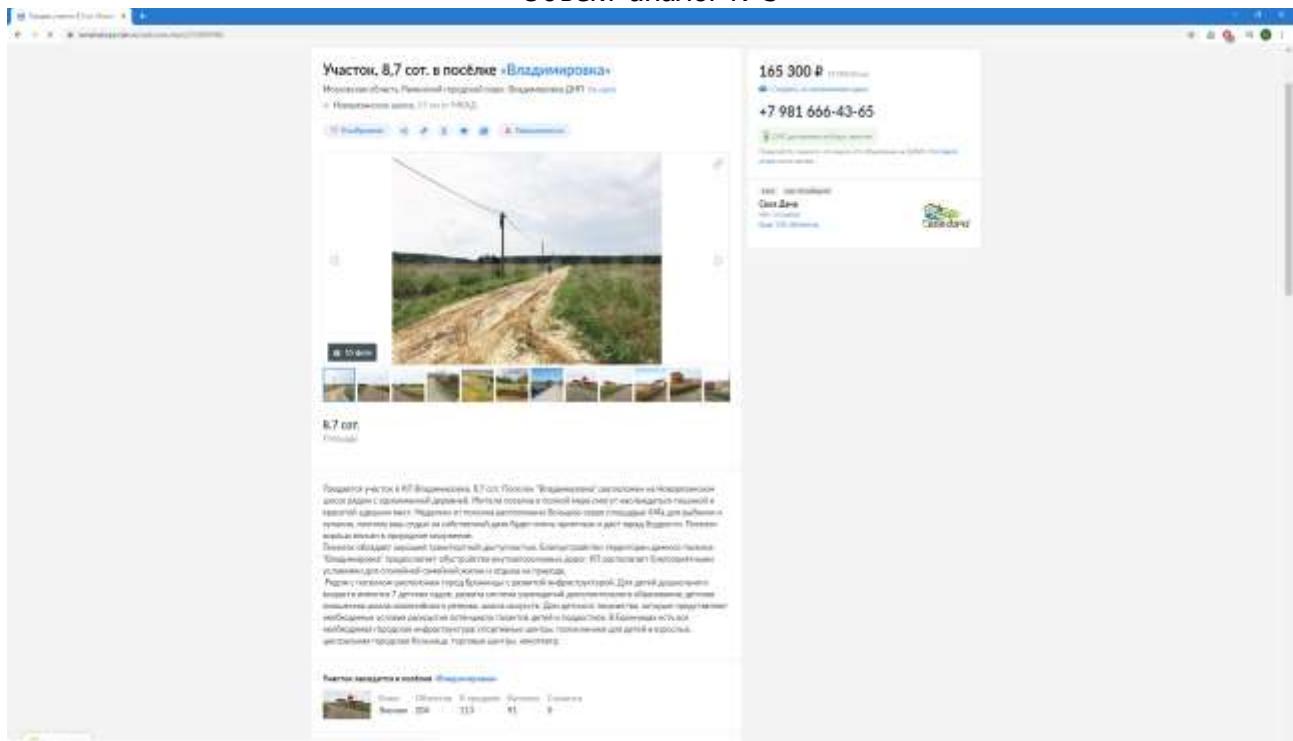
Ограничение на движение на Белорусском или Новогородском шоссе на 10 км. Так же общественные тротуары.

Родители-одиночки.

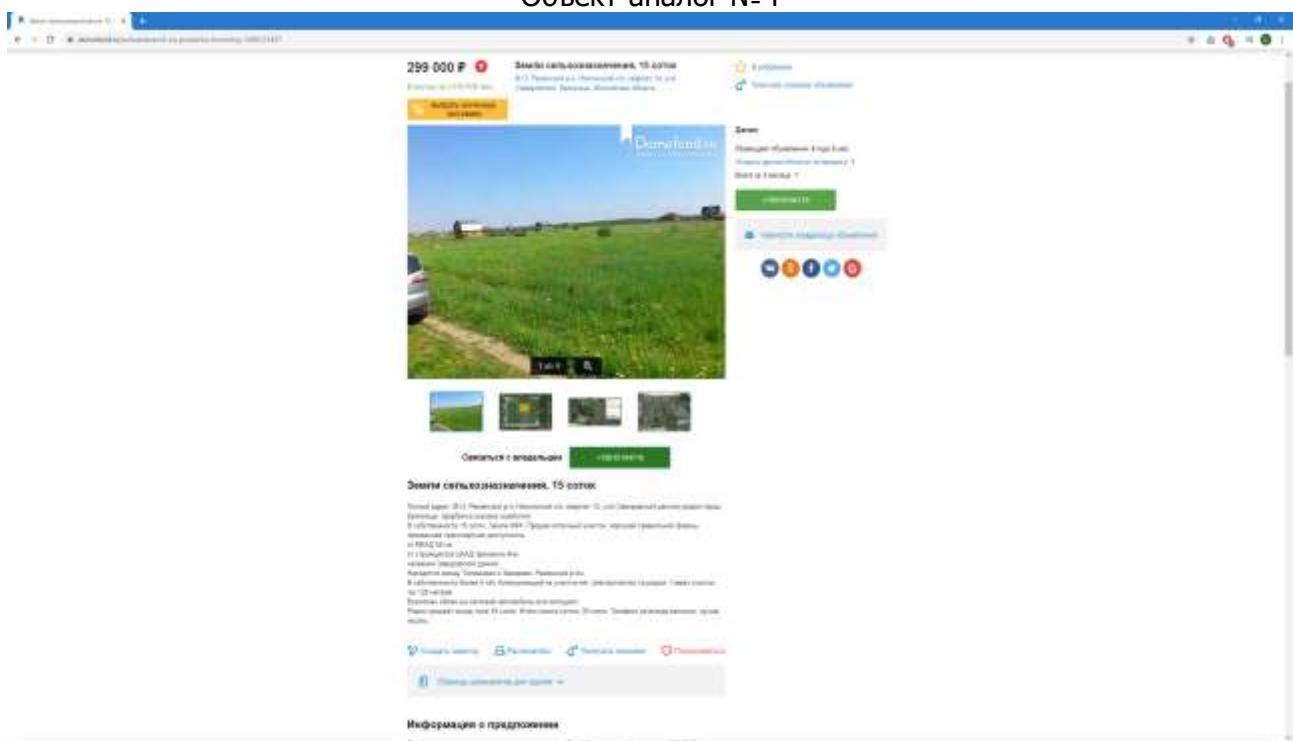
Автомобильный подъезд по изолированной дороге.

Рядом деревня Мещирье с кипятком, кафе, магазинами. Через дорогу расположены леса. Рядом стоит деревня Ольга. Документы готовы к сделке.

Объект-аналог №3



Объект-аналог №4



Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ											
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ											
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНГОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ											
Лица: <u>12.03.2016</u> № <u>50-023.001/2016-1443</u>											
Информация о заявителе: <u>На основании запроса от 10.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 10.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:</u>											
<table border="1"> <tr> <td>1. Характеристики объекта</td> </tr> <tr> <td>Наименование местности: Кадастровый номер объекта: (или условный) 50:23:00:050384:1120</td> </tr> <tr> <td>Назначение объекта: Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Изменение назначения объекта: Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с пристроем регистрационный номер 4 600 кв. м.</td> </tr> <tr> <td>Площадь объекта:</td> </tr> <tr> <td>Инвесторский номер, литер: этажность (этаж):</td> </tr> <tr> <td>Номера из построек на плане:</td> </tr> <tr> <td>Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское</td> </tr> <tr> <td>Состав: (правообладатели):</td> </tr> </table>		1. Характеристики объекта	Наименование местности: Кадастровый номер объекта: (или условный) 50:23:00:050384:1120	Назначение объекта: Земельный участок	Изменение назначения объекта: Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с пристроем регистрационный номер 4 600 кв. м.	Площадь объекта:	Инвесторский номер, литер: этажность (этаж):	Номера из построек на плане:	Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	Состав: (правообладатели):	
1. Характеристики объекта											
Наименование местности: Кадастровый номер объекта: (или условный) 50:23:00:050384:1120											
Назначение объекта: Земельный участок											
Изменение назначения объекта: Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с пристроем регистрационный номер 4 600 кв. м.											
Площадь объекта:											
Инвесторский номер, литер: этажность (этаж):											
Номера из построек на плане:											
Адрес (местоположение) объекта: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское											
Состав: (правообладатели):											
<table border="1"> <tr> <td>2.1 Владелец инвестиционных лиц "Застратий шапошниковский фонд" исполнительный директор "Тех-Оинвест-Полисосовский" единоличное владение о которых устанавливается на основании данных, записей, сведений, подавленных инвестиционных лиц в реестре инвестиционных лиц и счетов депо инвестиционных лиц.</td> </tr> <tr> <td>2.1.1 Образовано собственностью, № 50-50-23/174/2014-007 от 01.09.2014</td> </tr> </table>		2.1 Владелец инвестиционных лиц "Застратий шапошниковский фонд" исполнительный директор "Тех-Оинвест-Полисосовский" единоличное владение о которых устанавливается на основании данных, записей, сведений, подавленных инвестиционных лиц в реестре инвестиционных лиц и счетов депо инвестиционных лиц.	2.1.1 Образовано собственностью, № 50-50-23/174/2014-007 от 01.09.2014								
2.1 Владелец инвестиционных лиц "Застратий шапошниковский фонд" исполнительный директор "Тех-Оинвест-Полисосовский" единоличное владение о которых устанавливается на основании данных, записей, сведений, подавленных инвестиционных лиц в реестре инвестиционных лиц и счетов депо инвестиционных лиц.											
2.1.1 Образовано собственностью, № 50-50-23/174/2014-007 от 01.09.2014											
<table border="1"> <tr> <td>3. Вид, номер и дата регистрации</td> </tr> <tr> <td>государственный (образованный)</td> </tr> </table>		3. Вид, номер и дата регистрации	государственный (образованный)								
3. Вид, номер и дата регистрации											
государственный (образованный)											
<table border="1"> <tr> <td>4. Ограничение (ограничение) права:</td> </tr> <tr> <td>4.1.1. вид: Долевое владение, Максимальная единица, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кадастровый номер 50:23:00:050384:1120, Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, распорядителем использования земельного участка является юридическое лицо с правом регистрации приложений в нем, общая площадь 4 600 кв. м</td> </tr> <tr> <td>дата государственной регистрации: 01.02.2016</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации: 50-50-023-50/99/001/2016-335/2</td> </tr> <tr> <td> срок, на который оно установлено (обременение) право: с 01.02.2016 по 01.12.2027</td> </tr> <tr> <td>установлено ограничение права: право, в пользу которого установлено ограничение права:</td> </tr> <tr> <td>установлено ограничение права: Заявленное юридическое лицо с правом регистрации приложений в нем, общая площадь 4 600 кв. м</td> </tr> <tr> <td>доказательство права: заявление № 7722563196</td> </tr> <tr> <td>доказательство права: заявление № 1028-94135580 от 18.10.2007г. на № 18-10-2007г.</td> </tr> <tr> <td>доказательство права: договор о передаче прав и обязанностей по договору донором от 07.04.2015 №66</td> </tr> </table>		4. Ограничение (ограничение) права:	4.1.1. вид: Долевое владение, Максимальная единица, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кадастровый номер 50:23:00:050384:1120, Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, распорядителем использования земельного участка является юридическое лицо с правом регистрации приложений в нем, общая площадь 4 600 кв. м	дата государственной регистрации: 01.02.2016	номер государственной регистрации: 50-50-023-50/99/001/2016-335/2	срок, на который оно установлено (обременение) право: с 01.02.2016 по 01.12.2027	установлено ограничение права: право, в пользу которого установлено ограничение права:	установлено ограничение права: Заявленное юридическое лицо с правом регистрации приложений в нем, общая площадь 4 600 кв. м	доказательство права: заявление № 7722563196	доказательство права: заявление № 1028-94135580 от 18.10.2007г. на № 18-10-2007г.	доказательство права: договор о передаче прав и обязанностей по договору донором от 07.04.2015 №66
4. Ограничение (ограничение) права:											
4.1.1. вид: Долевое владение, Максимальная единица, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кадастровый номер 50:23:00:050384:1120, Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, распорядителем использования земельного участка является юридическое лицо с правом регистрации приложений в нем, общая площадь 4 600 кв. м											
дата государственной регистрации: 01.02.2016											
номер государственной регистрации: 50-50-023-50/99/001/2016-335/2											
срок, на который оно установлено (обременение) право: с 01.02.2016 по 01.12.2027											
установлено ограничение права: право, в пользу которого установлено ограничение права:											
установлено ограничение права: Заявленное юридическое лицо с правом регистрации приложений в нем, общая площадь 4 600 кв. м											
доказательство права: заявление № 7722563196											
доказательство права: заявление № 1028-94135580 от 18.10.2007г. на № 18-10-2007г.											
доказательство права: договор о передаче прав и обязанностей по договору донором от 07.04.2015 №66											
<table border="1"> <tr> <td>5. Договор участия в долевом строительстве:</td> </tr> <tr> <td>6. Правоотчуждатель:</td> </tr> <tr> <td>7. Заявленные в судебном порядке заявные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>права требований:</td> </tr> <tr> <td>8. Отметка о наличии решения обжалования в суде:</td> </tr> <tr> <td>9. Отметка о наличии решения обжалования отсутствует</td> </tr> <tr> <td>изъятия объекта недвижимости для государственных нужд:</td> </tr> </table>		5. Договор участия в долевом строительстве:	6. Правоотчуждатель:	7. Заявленные в судебном порядке заявные отсутствуют	права требований:	8. Отметка о наличии решения обжалования в суде:	9. Отметка о наличии решения обжалования отсутствует	изъятия объекта недвижимости для государственных нужд:			
5. Договор участия в долевом строительстве:											
6. Правоотчуждатель:											
7. Заявленные в судебном порядке заявные отсутствуют											
права требований:											
8. Отметка о наличии решения обжалования в суде:											
9. Отметка о наличии решения обжалования отсутствует											
изъятия объекта недвижимости для государственных нужд:											

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛОК С НИМ**

Дата 11.03.2016

№ 50/023/001/2016-1338

На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г.

сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:		
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0050384:1121	номер объекта:
Наименование объекта:	Земельный участок	назначение объекта:
Площадь объекта:	Земельного участка для личного строительства и пользования, для личного пользования с правою возводения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	помещение, соединенное с вышеуказанным участком
Идентификационный номер, выдавший документ:	27 346 кв. м	Укрупненность (этаж):
Номера на поэтажном плане:		Номера (местоположение) объекта:
Парос (местоположение):	Московская область, Раменский район, село/сно поселение Рыболовское	Состав:
Правообладатель (правооблагателем):	2.1. Виды/наименования лиц - Закрытый паевой инвестиционный фонд "Недвижимость "Траст-Юнион-Подольск"», лицензия на осуществление паевого фонда № 50-20-0050384:1121, Земельный участок, который уставом владельцев инвестиционных паев в реестре учредился инвестиционным лицом и состоит из паев, принадлежащих инвестиционным лицам.	
3. Вид, номер и регистрационный номер:	3.1. Общая доля 1.1. от 23/174/2014-006 от 01.09.2014	4. Отграничение (обременение):
4.1.1 вид:	Долгосрочное, Утратившее, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, вид. № 50-23:0050384:1121, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, гранчики: истинное местоположение для личного строительства с правом возводения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 27 346 кв. м	4.1.1 вид:
регистрации:	50:50/021:50/099/001/2016-139/2	регистрации:
номер регистрации:	из 50:50/021:50/099/001/2016-139/2	номер:
срок, на который (из 25.02.2016 по 01.12.2027		стекомплекта ограничение (обременение) права:
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Недвижимость "Траст-Юнион-Подольск"», лицензия на осуществление паевого фонда № 50-20-0050384:1121, Управляемое обществом "Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 77722563196	
		России, 18.10.2007г., за № 1026-94.115.580 от 18.10.2007г.
		договор о передаче прав и обязательств по договору доверительного управления тщеславия инвестором
		фондом от 07.04.2015 №6011

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ	
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	
На основании запроса от 11.07.2016 г., поступившего из расстояние 11.02.2016 г. сообщив, что в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделки с ним зарегистрировано:	
Дата 13.03.2016 № 50/03/001/2016-517.	
На основании запроса от 11.07.2016 г., поступившего из расстояние 11.02.2016 г. сообщив, что в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделки с ним зарегистрировано:	
1. Характеристики объекта	
Кадастровый номер объекта: 15:13:0050384:733	
Наименование объекта: Цементный участок	
Наименование объекта: Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с правом последующей продажи в нем	
Площадь объекта: 16 835 кв. м	
Изменческий кадастровый участок:	
Номера в погодном плане: Пирятинское местоположение в общности: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	
Образовательные учреждения:	
2. Правообладатель (правообладатели):	
2.1. Владелец известноводильный фонтан "Завидский" (частное лицо) (Подгосударственное лице о которых упоминаются в основании данных земельного участка) является известноводильным фонтаном, находящимся в собственности пакета акций известноводильной компании "Завидский".	
3. Вид, номер государственной регистрации:	
Изменение 3.1. Общий номер регистрации: № 50-50-23/174/20/4-011 от 01.09.2014	
4. Отграничение (обременение)	
4.1.1. вид: Долгосрочное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 30:21:0050384:733, земельный участок, земельные земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом последующей продажи в нем, общая площадь 16 835 кв. м,Дата государственной регистрации: 28.01.2016	
Печать - Государственный № 50-50/023-50/959/00/1/2016-311/2	
Печать:	
Срок, на который дано ограничение (обременение) права:	
Основание государственной регистрации:	
Приказ доверительного Уполномоченного Земельных пайков инвестиционным фондом недвижимости Земельной инвестфондом "Союз Полиграфический" зарегистрирован в ФСРР России 18.10.2007г. в № 1028-94123580 от 18.10.2007г.	
Приказ о передаче прав и обязанностей по договору долевого участия в недвижимое имущество инвестиционным фондом от 07.04.2015 №0611	

Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И СДЕЛОК С НИМ

№ 50/023/001/2016-449

На основании запроса от 11.02.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.02.2016 г.

сообщено, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделки с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта			
Кадастровый номер объекта:	50:23:000000:1247		
Номер объекта:	Земельный участок		
Наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства и регистрации прав на недвижимое имущество, находящиеся в собственности физического лица		
Назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства и регистрации прав на недвижимое имущество, находящиеся в собственности физического лица		
Площадь объекта:	67.493 кв. м		
Инвентарный номер, литер:			
Указы (элаж):			
Номера на подложном плане:			
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, селение поселение Рыболовское		
Состав:			
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владелец инвестиционных прав - Закрытая паевая инвестиционная компания "Подмосковный" (далее на которых устанавливаются на основании данных лицами, считающимися владельцами инвестиционных прав в реестре владельцев инвестиционных прав) и счетов депо		
Ндл. №:	2.1	дата 3.1 регистрация	№ 50-50-23/172/2014-173 от 02.09.2014
Номер государственной регистрации:			
4. Отграничение (обременение)			
4.1.1. №:	Доверительное управление, Морозовская община, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, кад. № 50:23:000000:1247, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом居住ения, жилого дома с правом регистрации правоустановления в нем, общая площадь 67.493 кв. м		
дата:	27.01.2016		
номер государственной регистрации:	50-50-003-50-0999/(001)2016-35/2		
регистрации:			
срок:	из	который с 27.01.2016 по 01.12.2027	
установлено ограничение (обременение) права:	акционерное общество Управляющая компания "Звезды", акционерное общество "РБМ Капитал", ИНН: 7722463196		
установлено ограничение (обременение) права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9413550 от 18.10.2007г. договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №бюл.1		

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ										
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ										
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМЫЙ ИМУЩЕСТВО С ДОКУМЕНТОМ										
На дату <u>13.02.2016</u>										
На основании запроса от <u>11.02.2016</u> г., поступившего на <u>регистрацию</u> 11.02.2016 г.										
сообщив, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделки с ним зарегистрировано:										
<table border="1"> <tr> <td>1. Характеристики объекта</td> </tr> <tr> <td>Недвижимость: Кадастровый номер объекта:</td> </tr> <tr> <td>(или участок) 50:23:0000000:1248 Земельный участок:</td> </tr> <tr> <td>Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с индивидуальным объектом:</td> </tr> <tr> <td>5631 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Индивидуальный номер, индекс: Участок (участок):</td> </tr> <tr> <td>Номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:</td> </tr> <tr> <td>Московская область, Раменский район, селение Рыболовка</td> </tr> <tr> <td>Состав:</td> </tr> </table>		1. Характеристики объекта	Недвижимость: Кадастровый номер объекта:	(или участок) 50:23:0000000:1248 Земельный участок:	Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с индивидуальным объектом:	5631 кв. м	Индивидуальный номер, индекс: Участок (участок):	Номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, селение Рыболовка	Состав:
1. Характеристики объекта										
Недвижимость: Кадастровый номер объекта:										
(или участок) 50:23:0000000:1248 Земельный участок:										
Земли сельскохозяйственного назначения, для личного строительства с правом возведения жилого дома с индивидуальным объектом:										
5631 кв. м										
Индивидуальный номер, индекс: Участок (участок):										
Номер на поэтажном плане: адрес (местоположение) объекта:										
Московская область, Раменский район, селение Рыболовка										
Состав:										
<table border="1"> <tr> <td>2. Принадлежность (правообладатели):</td> </tr> <tr> <td>2.1 Владельцы инвестиционных участков – Западный пристылок. Помимо инвестиционных участков являются на основании данных о которых участков являются инвестиционных участков, находящихся инвестиционных участках и субъектах земельных правоотношений.</td> </tr> </table>		2. Принадлежность (правообладатели):	2.1 Владельцы инвестиционных участков – Западный пристылок. Помимо инвестиционных участков являются на основании данных о которых участков являются инвестиционных участков, находящихся инвестиционных участках и субъектах земельных правоотношений.							
2. Принадлежность (правообладатели):										
2.1 Владельцы инвестиционных участков – Западный пристылок. Помимо инвестиционных участков являются на основании данных о которых участков являются инвестиционных участков, находящихся инвестиционных участках и субъектах земельных правоотношений.										
<table border="1"> <tr> <td>3. Вид, номер государственной регистрации права:</td> </tr> <tr> <td>3.1 дата 3.1.2014 года 23.12.2014 от 02.09.2014</td> </tr> <tr> <td>номер 50:23:0000000:1248</td> </tr> <tr> <td>справка о возведении земельного участка</td> </tr> <tr> <td>3.2.1 общая стоимость, № 50:23:0000000:1248</td> </tr> </table>		3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1 дата 3.1.2014 года 23.12.2014 от 02.09.2014	номер 50:23:0000000:1248	справка о возведении земельного участка	3.2.1 общая стоимость, № 50:23:0000000:1248				
3. Вид, номер государственной регистрации права:										
3.1 дата 3.1.2014 года 23.12.2014 от 02.09.2014										
номер 50:23:0000000:1248										
справка о возведении земельного участка										
3.2.1 общая стоимость, № 50:23:0000000:1248										
<table border="1"> <tr> <td>4. Ограничение (ограничение) права:</td> </tr> <tr> <td>4.1.1 вид: последний</td> </tr> <tr> <td>номер государственной регистрации 50:23:0000000:1248</td> </tr> <tr> <td>срок, на который с 01.02.2016 по 01.12.2027</td> </tr> <tr> <td>установлен ограничение (ограничение) права:</td> </tr> <tr> <td>заявление, в пользу которого закрытое лицом, наименование (обременение) права:</td> </tr> <tr> <td>государственный орган, наименование (обременение) права:</td> </tr> </table>		4. Ограничение (ограничение) права:	4.1.1 вид: последний	номер государственной регистрации 50:23:0000000:1248	срок, на который с 01.02.2016 по 01.12.2027	установлен ограничение (ограничение) права:	заявление, в пользу которого закрытое лицом, наименование (обременение) права:	государственный орган, наименование (обременение) права:		
4. Ограничение (ограничение) права:										
4.1.1 вид: последний										
номер государственной регистрации 50:23:0000000:1248										
срок, на который с 01.02.2016 по 01.12.2027										
установлен ограничение (ограничение) права:										
заявление, в пользу которого закрытое лицом, наименование (обременение) права:										
государственный орган, наименование (обременение) права:										
<table border="1"> <tr> <td>5. Договоры участия в долевом строительстве:</td> </tr> <tr> <td>6. Правоотношения:</td> </tr> <tr> <td>7. Заявленные в судебном порядке данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>8. Отменка о возражении заявителя заслушанного</td> </tr> <tr> <td>9. Отметка о наличии вещания об именем объекта недвижимости и видах государственных и муниципальных прав:</td> </tr> </table>		5. Договоры участия в долевом строительстве:	6. Правоотношения:	7. Заявленные в судебном порядке данные отсутствуют	8. Отменка о возражении заявителя заслушанного	9. Отметка о наличии вещания об именем объекта недвижимости и видах государственных и муниципальных прав:				
5. Договоры участия в долевом строительстве:										
6. Правоотношения:										
7. Заявленные в судебном порядке данные отсутствуют										
8. Отменка о возражении заявителя заслушанного										
9. Отметка о наличии вещания об именем объекта недвижимости и видах государственных и муниципальных прав:										
<p>Выписка выдана: Махорых Эдуардом Сасалем, содержащаяся в настоящем документе, является актуальной (действительной) на дату получения запроса органом, осуществляющим регистрацию прав на недвижимое имущество и земельные участки со статей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" исполнение заявлений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые имеют юридическую силу, в соответствии с законом, а также в соответствии с предъявленной заявкой земельного участка, предоставленной Российской Федерации.</p> <p>Адресатом:</p> <p>Махорых Эдуардом Сасалем</p> <p>(подпись заявителя)</p> <p>Махорых Эдуардом Сасалем</p> <p>(подпись ответчика)</p>										

5. Договоры участия в долевом не зарегистрировано строительстве.
6. Гражданские.
7. Заполненные в судебном порядке данные отсутствуют транзакции.
8. Сведения о разрешении в данных отсутствуют отношении зарегистрированного предприятия.
9. Сведения о наименовании обладающие отсутствуют предметов объекта недвижимости и государственных имущественных прав.

Свидетельство о наложении ограничения на осуществление деятельности в сфере государственного регулирования и надзора (оформлено в соответствии с статьей 7 Федерального закона от 21 июня 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недропользование и сделок с ним") используемое в настоящем виде, подтверждает, что филиал, который выносит указанный заявленный и заявленный в настоящем виде документ, действует в соответствии с законом.

CITELIAHANCT LTD PASPERA
A MEMBER OF THE HANSEATIC GROUP OF COMPANIES
HEAD OFFICE: 1000 BLOOR ST. WEST, TORONTO, ONTARIO M5S 1E6, CANADA

It is also important to note that the term "cultural capital" refers to the social capital that is derived from one's cultural background, rather than the actual material possessions or financial resources.

Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области