



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/С.И. Архипов/

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 043/18

земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское

Дата определения стоимости объекта оценки

(дата проведения оценки, дата оценки): 26.07.2018 г.

Дата составления отчета:

30.07.2018 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2018

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	6
2.2. Федеральные стандарты оценки	6
2.3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	6
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценкиб	
2.5. Используемая терминология.....	6
2.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки.....	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	10
3.1. Допущения	10
3.2. Заявление о соответствии	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
4.1. Сведения о Заказчике	11
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора.....	11
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	11
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	13
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	14
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	14
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	14
6.3. Цель оценки	14
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	14
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	14
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	15
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
7.1. Идентификация объекта оценки.....	16
7.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

7.3. Описание местоположения объекта оценки	16
7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.5. Анализ наиболее эффективного использования	20
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	23
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	24
8.3. Обзор загородного рынка Московской области.....	25
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	29
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	33
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	34
9.1. Последовательность определения стоимости	35
9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход	39
9.1.2. Доходный подход	40
9.1.3. Затратный подход	42
9.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода.....	43
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	53
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов	53
10.2. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	55
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	56
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	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 его частей)	<p>Земельные участки (2 ед.), для дачного строительства расположенные в Раменском районе Московской области, в том числе:</p> <p>Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0020459:81. Общая площадь 384 136 кв.м. Адрес расположения Российской Федерации, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское.</p> <p>Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0000000:160088. Общая площадь 265 964 кв.м. Адрес расположения Российской Федерации, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское</p>
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0020459:81. Общая площадь 384 136 кв.м. Адрес расположения Российской Федерации, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское.</p> <p>Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0000000:160088. Общая площадь 265 964 кв.м. Адрес расположения Российской Федерации, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское.</p> <p>1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок кадастровый № 50:23:0020459:81, от 30.07.2018 г., б/н</p> <p>2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на земельный участок кадастровый № 50:23:0000000:160088, от 30.07.2018 г., б/н</p> <p>3. Решение о разделе земельного участка от 04.04.2018г., б/н</p>
Имущественные права на объект оценки	<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> <p>Вид права – Общая долевая собственность;</p> <p>Ограничения (обременения) права – Доверительное управление.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»:</p> <p>«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>На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.</p>
Цели оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	<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>

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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 предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Стоимость указывается без указания возможных границ интервала.
Дата оценки (дата определения стоимости)	26.07.2018
Срок проведения оценки	С 26.07.2018 г. по 30.07.2018 г.
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. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</p> <p>4. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является</p>

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016 г.).

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	Стоймость 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	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

	определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона
--	---

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ

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

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

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная 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 (убыков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на № 07/18 от 26.07.2018 г. к Договору № ФО/15-2010 от «15» апреля 2015 года принят следующий вид определяемой стоимости - справедливая

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

стоимость.

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии 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 объекта, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

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

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости* в Стандарте МСО 1 (раздел 3).

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

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. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта.
5. Осмотр объекта не производился, так как доступ к объекту не был предоставлен. Всю информацию по объекту оценки Оценщик получил от заказчика.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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;
- оценщик произвел личную инспекцию имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Оценщик, Делов А. И.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И О 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, эт/пом/ком 8/І/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 – ОСАО «ИНГОССТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 433-121121/17/0321R/776/00001/7-009234 от 07 апреля 2017 г., период страхования: с 01 июля 2017 г. по 31 декабря 2018 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
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.
Квалификация оценщика	Определение стоимостей объектов I категории сложности. В/03.6. Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	На 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 вещественных 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. XIII, ком. 90; 80; 87
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Дата регистрации юридического лица	26.05.2010
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90001/8-01 от 01 января 2018 года, лимит ответственности страховщика в период с 09 июля 2018 г. по 31 декабря 2018 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>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 специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 07/18 от 26.07.2018 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».

Порядковый номер отчета 043/18, дата составления 30.07.2018 г.

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются - Земельные участки (2 ед.), для дачного строительства расположенные в Раменском районе Московской области, в том числе:

- Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0020459:81. Общая площадь 384 136 кв.м. Адрес расположения Российской Федерации, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское.
- Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0000000:160088. Общая площадь 265 964 кв.м. Адрес расположения Российской Федерации, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское.

6.3. 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)»).

6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020459:81, площадью 384 136 кв.м, адрес расположения: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	Не применялся	39 857 951	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160088, площадью 265 964 кв.м адрес расположения: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское.	Не применялся	28 955 501	Не применялся

6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

68 813 452 (Шестьдесят восемь миллионов восемьсот тринадцать тысяч четыреста пятьдесят

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

два) рубля, не облагается НДС¹

В том числе:

№ п/п	Объект права	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0020459:81. Общая площадь 384 136 кв.м. Адрес расположения Российской Федерации, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	39 857 951
2	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0000000:160088. Общая площадь 265 964 кв.м. Адрес расположения Российской Федерации, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	28 955 501

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

Оценщик, Делов А. И.

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

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

7.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки являются Земельные участки (2 ед.), для дачного строительства расположенные в Раменском районе Московской области.

Таблица 7.1-1 Общая характеристика земельных участков

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта оценки	Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское
Вид права	Собственность
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
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Наличие инженерных коммуникаций	Не заведены на участок
Подъездные пути (асфальт/грунт)	Грунтовая дорога
Рельеф участков	Ровный
Направление	Егорьевское
Расстояние от МКАД, км	54 (на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Источник: составлено Оценщиком на основании документов предоставленных Заказчиком, публичной кадастровой карты, справочной информации по объектам недвижимости в режиме online

7.2. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 7.2-1 Опись полученных от Заказчика документов

№	Наименование документа	Кадастровый номер	№ Документа	Дата выдачи документа
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0020459:81	б/н	30.07.2018
2	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	50:23:0000000:160088	б/н	30.07.2018
3	Решение о разделе земельного участка	-	б/н	04.04.2018

Источник: документы получены от Заказчика

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунках представлено расположение оцениваемых земельных участков на Публичной кадастровой карте.

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Рисунок 7-1. Расположение земельных участков относительно МКАД

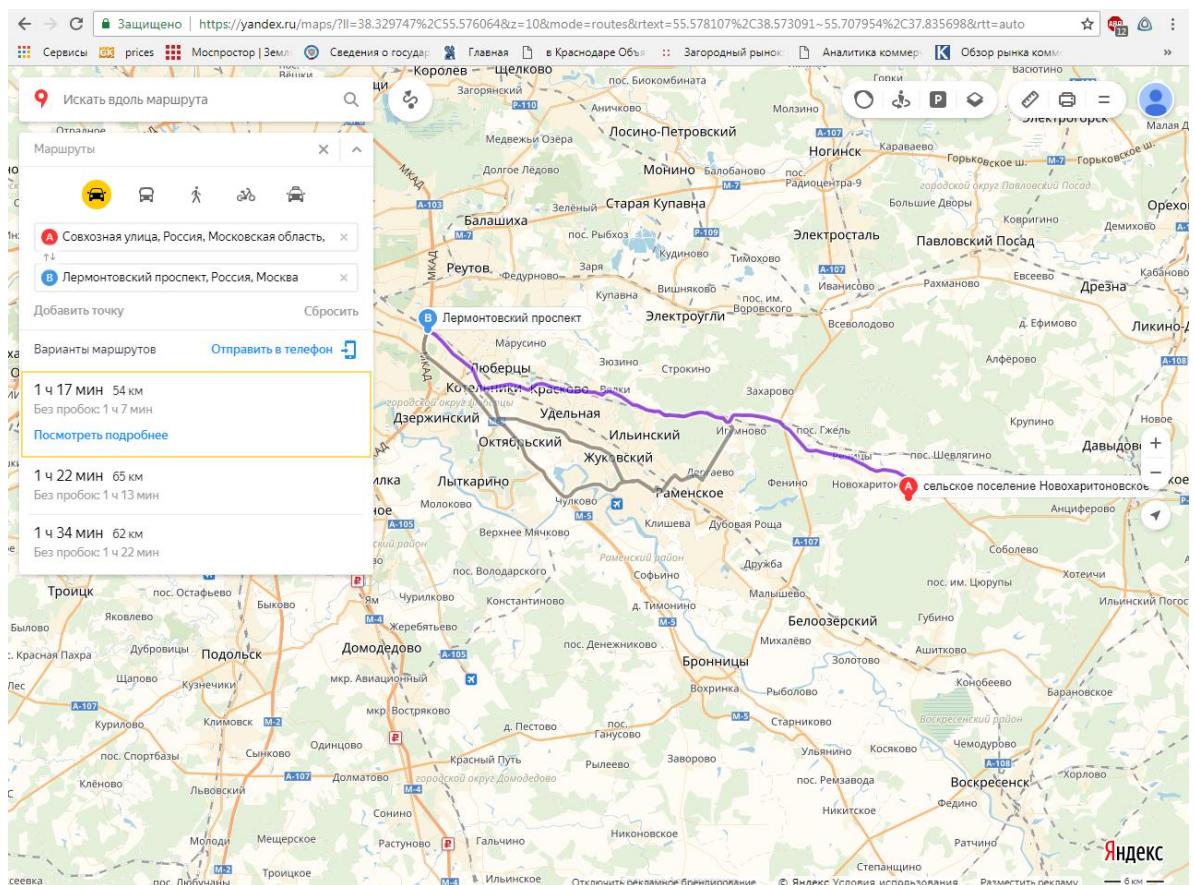
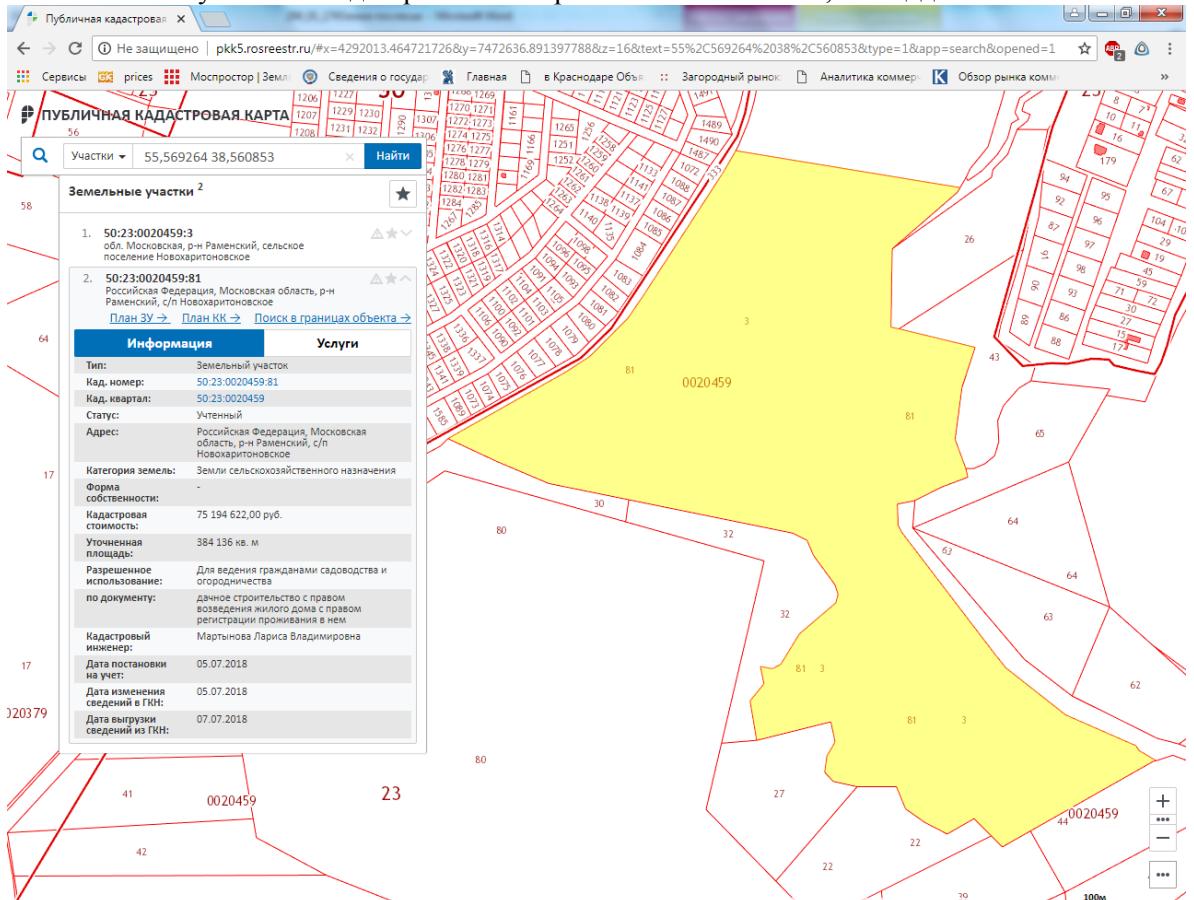


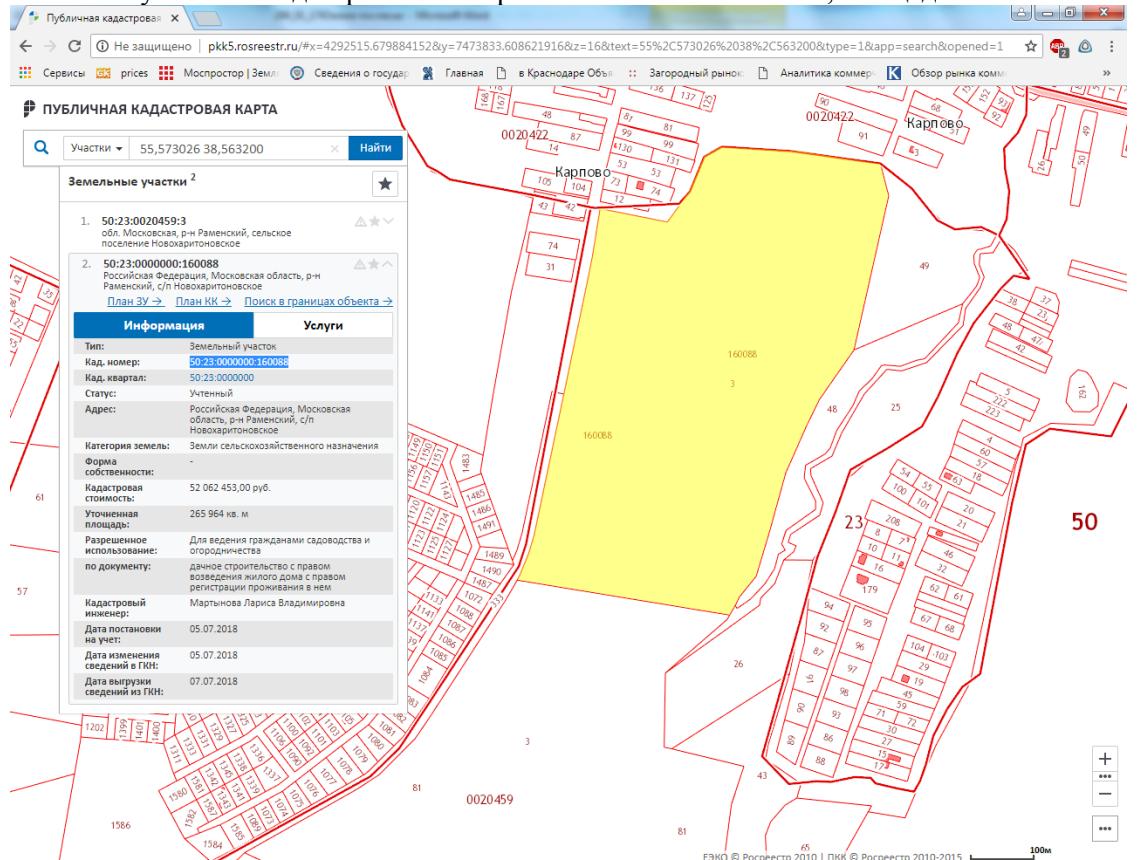
Рисунок 7-2. Схема земельных участков на публичной кадастровой карте

Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020459:81, площадью 384 136 кв.м.



Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160088, площадью 265 964 кв.м.



Источник: <https://pkk5.rosreestr.ru>

Раменский район Московской области²

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).

2 http://www.podmoskove.ru/_35_reg.html

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

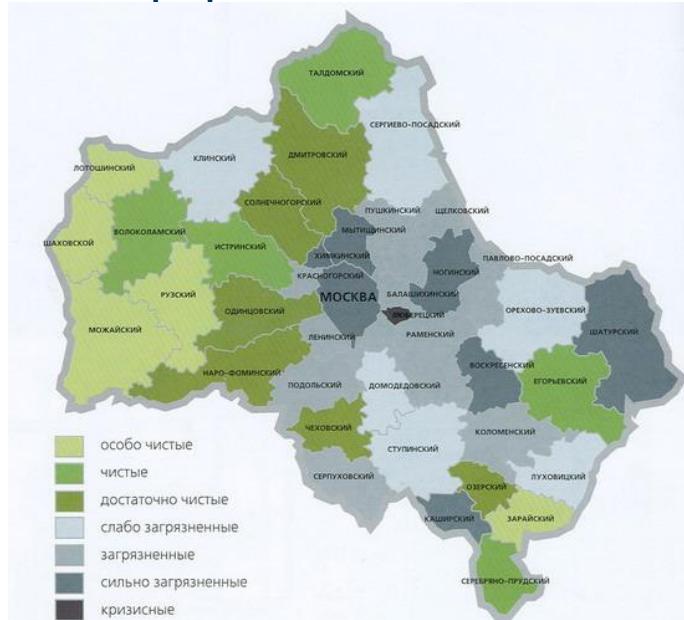
Климато-географические и ландшафтные условия обеспечивают экологическую чистоту воздуха. Целебный микроклимат обусловлен фитонцидами соснового леса. Наличие крупных массивов сосновых лесов благоприятно для создания многочисленных оздоровительных учреждений, лагерей отдыха, детских оздоровительных площадок 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».

Рисунок 7-2 Экологическая карта районов Московской области



Источник: <http://zemer.ru/>

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.4-1 Общая характеристика Объекта оценки

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Инженерные коммуникации	Ограничения (обременения)
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, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	50:23:0020459:81	384 136,00	Не заведены на участок	Доверительное управление
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, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	50:23:0000000:160088	265 964,00	Не заведены на участок	Доверительное управление

Источник: составлено Оценщиком

Оцениваемые земельные участки образованы в результате межевания земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020459:81 общей площадью 650 100 кв.м. расположенного по адресу: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское.

Текущее использование объектов оценки: По состоянию на дату оценки земельные участки не застроены, инженерные коммуникации не подведены.

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

7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;

физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);

экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;

максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

Критерий юридической допустимости

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

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Учитывая форму и предполагаемое использование земельных участков наиболее эффективное использование данных земельных участков под зоны общего пользования.

Критерий максимальной продуктивности

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

Анализ НЭИ для земельных участков 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 объекта по его целевому назначению - для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

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

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На справедливую 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.

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июне 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1кв18 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1кв18.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта–апреля (4,8% SA от рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб)	92037	100519	106154	111558	119385	128074	137715	148258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15967	17339	18775	21088	23498	26135	29039	32183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29813	31354	33325	35357	37641	40086	42757	45667
Реальная з/п. % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п. % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд.руб)	20821	22635	23800	25057	26656	28495	30473	32597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл)	353	440	445	447	460	476	49	514
Импорт товаров (млрд.долл)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

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.

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки (2 ед.) для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для дачного/коттеджного строительства.

8.3. Обзор загородного рынка Московской области³.

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

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

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

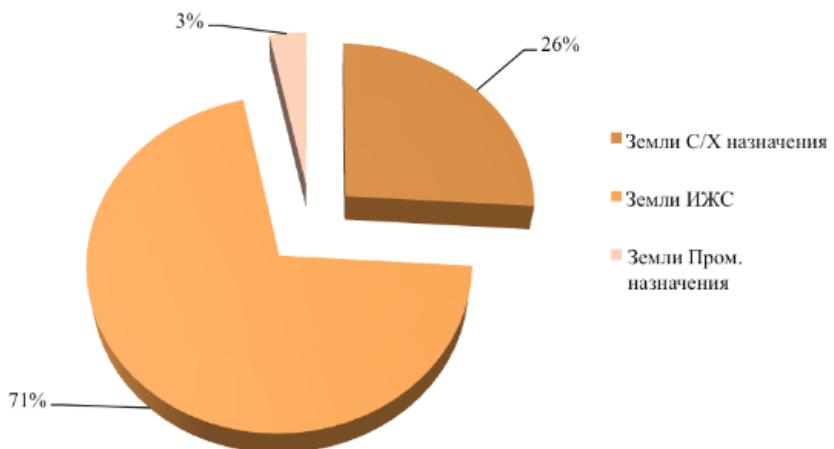
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

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

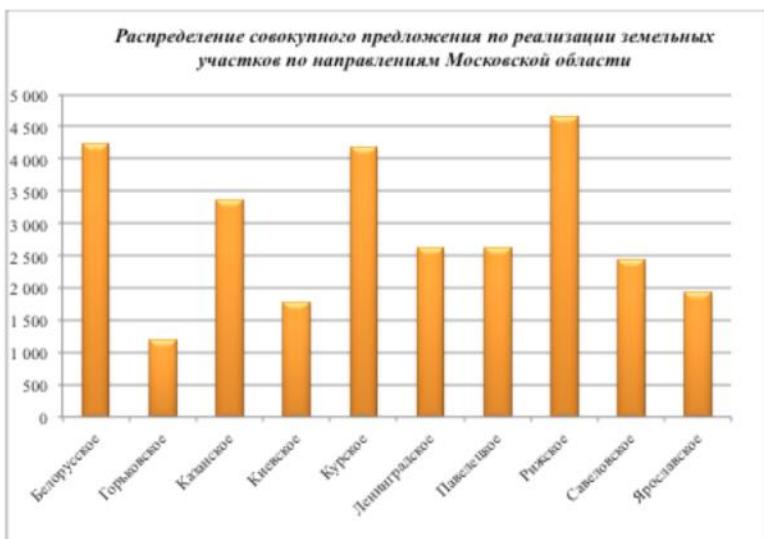
³ <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynska-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



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



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

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

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

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

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

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

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

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

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования.

Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС)

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

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

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

Из таблицы, приведенной выше, можно сделать следующий вывод:

Максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

Максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

Максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

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

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

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства

№ п/п	Место нахождения	Шоссе	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сот.	Категория/разрешенное использование	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский район, Никоновское с/пос	Новорязанское	54	100	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	30 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165717486/	915 121-91-11
2	Московская область, Раменский район, Ульянинское с/пос, д. Новомайково	Новорязанское	60	2119	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	25 012	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165119168/	929 985-58-38
3	Московская область, Раменский район, д. Петровское	Новорязанское	50	245	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	26 531	https://www.geodevelopment.ru/catalog/petrovskoe_6235/	(495) 788-80-90
4	Московская область, Раменский район, д. Синьково	Новорязанское	22	1940	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	21 649	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemlya_pod_zastroyku_19_4_ga_sinkovo/	(495) 772-76-58
5	Московская область, Раменский район, д. Фенино	Егорьевское	43	7841	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	40 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Fenino_119708/	(495) 788-80-90
6	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос, с. Татаринцево	Новорязанское	50	223,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	11 211	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/139760087/	906 787-75-38
7	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское (к/н 50:23:0020379:10)	Егорьевское	52	1863,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	11 407	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165201944/	800 333-69-31

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

№ п/п	Место нахождения	Шоссе	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сот.	Категория/разрешенное использование	Инженерные коммуникации	Подъездные пути	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
8	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское, вблизи д. Слободино	Новорязанское	49	735,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	12 245	https://www.avito.ru/bronnnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156	985 300 98 52
9	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	Новорязанское	60	1630,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	6 500	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_114788/	(495) 788-80-90
10	Московская область, р-н Раменский, с/с сельское поселение Рыболовское	Новорязанское	53	416,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	19 231	https://www.domofond.ru/uchastokzemelna-prodazhubbronnnitsy-179836857	(495) 540 40 52
11	Московская область, Раменский р-н, с/п Гжельское, д. Фенино	Егорьевское	45	2468,56	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	11 407	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_24.69_ga_snt_dnp_1049142375	(800) 333 69 31
12	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	Егорьевское	52	7179,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	9 810	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemeInye_uchastki/uchastok_71.79_ga_snt_dnp_1218597545	(800) 333 69 31
13	Московская область, Раменский р-н, д. Фенино	Егорьевское	45	197,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	34 772	https://rosreal.ru/ramenskij-rajon/uchastok/406422	903 968 19 34
14	Московская область, Раменский район, Новохаритоновское с/пос	Егорьевское	46	246,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	10 976	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/189463302/	985 222-23-21

Источник: данные Интернет и печатных СМИ, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства на 2012 год

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	40 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	19 339

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная справедливая стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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, расположенных в Московской области, являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь.

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Земельные участки», Нижний Новгород, 2017 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Значения корректировок на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8%	12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6%	11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7%	15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1%	11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2%	9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1%	12,8%

Удаление от МКАД.

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

Таблица 8.5-2 Юго-Восточное направление для дачного строительства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-47%	-71%	-84%	-92%	-95%	-98%	-99%
21 - 40	88%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%	-95%	-97%
41 - 60	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%	-95%
61 - 80	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%

Площадь земельного участка.

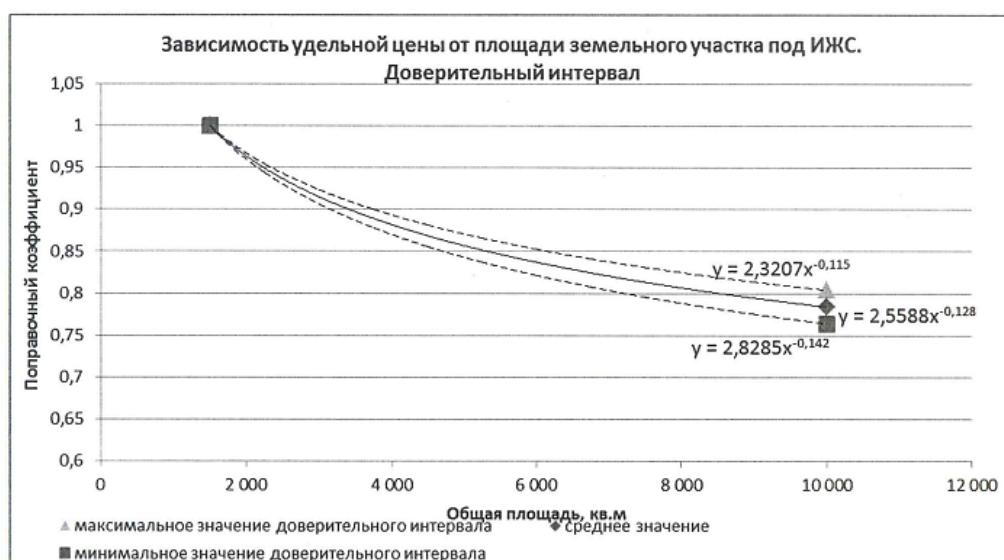
На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Возможные величины корректировок на площадь для участков под дачное строительство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Земельные участки», Нижний Новгород, 2017 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под дачное строительство имеет следующие значения:

Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь для участков под дачное строительство

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС				
		аналог				
объект оценки	<1500	<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Так как данные матрицы коэффициентов ограничены площадью 10 000 кв.м. (1 га.) в справочнике приведена удельная зависимость цены от площади:



В связи с этим размер корректировки рассчитывается по формуле $2,5588 * X^{-0,128}$, где X – площадь объекта в кв.м.

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

Таблица 8.5-4 Величина корректировки на качество подъездных путей

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

Инженерные коммуникации.

Возможные величины корректировок на наличие/отсутствие коммуникаций указаны в справочнике «Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки», Нижний Новгород, 2017 год. Согласно данным справочника корректировка на наличие/отсутствие коммуникаций имеет следующие значения:

Таблица 8.5-5 Корректировки на наличие/отсутствие коммуникаций.

Под ИЖС	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г	Остальное (В, К, Т, Комм)	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-14%	-16%	-10%	-27%	-22%	-24%
	Э	16%	0%	-2%	4%	-16%	-10%	-12%
	Г	18%	2%	0%	7%	-14%	-8%	-10%
	Остальное (В, К, Т, Комм)	11%	-4%	-6%	0%	-19%	-14%	-16%
	Э, Г	37%	18%	16%	23%	0%	7%	4%
	Э, Остальное (В, К, Т, Комм)	28%	11%	8%	16%	-6%	0%	-2%
	Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	31%	14%	11%	18%	-4%	2%	0%
	Э, Г, Остальное (В, К, Т, Комм)	52%	31%	28%	37%	11%	18%	16%
								0%

Источник: составлено Государственным БТИ

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

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

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

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	40 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	19 339

Источник: расчет Оценщика

Выводы относительно рынка земельных участков

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

- Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
- Время продажи (условия рынка)
- Местоположение.
- Удаление от МКАД
- Зависимость площади земельного участка
- Транспортная доступность.

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

Проведение оценки включает 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

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

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

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

- 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

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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.

9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе 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 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

9.1.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым

потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, 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 Option Pricing Model, **Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.**

ОРМ) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком⁴.

- 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 истечения⁵.

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).

9.1.3. Затратный подход

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

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

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

5 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>)

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

9.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ РЫНОЧНОГО (СРАВНИТЕЛЬНОГО) ПОДХОДА

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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;

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

- 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 помещениям, 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.

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

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированы данные из открытых источников журнал «Недвижимость&Цены», «Из рук в руки») и интернет ресурсов (<http://cian.ru/>, <http://realty.dmir.ru>, <http://avito.ru/>) по продаже квартир.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов справедливой стоимости земельных участков.

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям:

- Местоположение: г. Московская обл., Раменский район.
- Разрешенное использование: Дачное строительство.
- Площадь земельных участков: сопоставимая с оцениваемым объектом.

Было выявлено 14 предложений⁶ по продаже земельных участков под дачное строительство в Раменском районе Московской области. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов и назначения: под дачное строительство.

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

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

Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета стоимости земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Источник информации		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165201944/	https://www.domofood.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-bronnitsy-179836857	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_24.69_ga_snt_dnp_1049142375	https://www.avito.ru/elektroizolyator/zemelnye_uchastki/uchastok_71.79_ga_st_dnp_1218597545
Контакт		800 333-69-31	(495) 540 40 52	(800) 333 69 31	(800) 333 69 31
Местоположение	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское (к/н 50:23:0020379:10)	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское (к/н 50:23:0020379:10)	Московская область, р-н Раменский, с/с сельское поселение Рыболовское	Московская область, Раменский р-н, с/п Гжельское, д. Фенино	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское
Направление/шоссе	Егорьевское	Егорьевское	Новорязанское	Егорьевское	Егорьевское
Удаленность от МКАД	54	52	53	45	52
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	3841,36	1863,00	416,00	2468,56	7179,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются\	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоймость предложения за 1 сотку, руб.		11 407	19 231	11 407	9 810

Источник: составлено Оценщиком

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

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Таблица 9.2-2 Расчет стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:23:0020459:81

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		11 407	19 231	11 407	9 810
Общая площадь	сот.		1 863,00	416,00	2 468,56	7 179,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 407	19 231	11 407	9 810
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.		11 407	19 231	11 407	9 810
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 407	19 231	11 407	9 810
Условия рынка						
Время продажи			Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		11 407	19 231	11 407	9 810
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,50%	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 323	17 404	10 323	8 878
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское (к/н 50:23:0020379:10)	Московская область, р-н Раменский, с/с сельское поселение Рыболовское	Московская область, Раменский р-н, с/п Гжельское, д. Фенино	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское
Направление/шоссе		Егорьевское	Егорьевское	Новорязанское	Егорьевское	Егорьевское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 323	17 404	10 323	8 878
Удаленность от МКАД	км	54	52	53	45	52
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 323	17 404	10 323	8 878
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 323	17 404	10 323	8 878
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 323	17 404	10 323	8 878
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	3 841,36	1 863,00	416,00	2 468,56	7 179,00
Корректировка	%		-8,85%	-24,76%	-5,50%	8,33%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		9 409	13 095	9 755	9 618
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения				
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		9 409	13 095	9 755	9 618
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		9 409	13 095	9 755	9 618
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		8,85%	24,76%	5,50%	8,33%
Весовой коэффициент			0,256	0,223	0,264	0,257
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	10 376				

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-3 Расчет стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:23:0000000:160088

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		11 407	19 231	11 407	9 810
Общая площадь	сот.		1 863,00	416,00	2 468,56	7 179,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 407	19 231	11 407	9 810
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.		11 407	19 231	11 407	9 810
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Скорректированная цена	руб./сот.		11 407	19 231	11 407	9 810
Условия рынка						
Время продажи			Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018	Июль 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		11 407	19 231	11 407	9 810
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-9,50%	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 323	17 404	10 323	8 878
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское (к/н 50:23:0020379:10)	Московская область, р-н Раменский, с/с сельское поселение Рыболовское	Московская область, Раменский р-н, с/п Гжельское, д. Фенино	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское
Направление/шоссе		Егорьевское	Егорьевское	Новорязанское	Егорьевское	Егорьевское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 323	17 404	10 323	8 878
Удаленность от МКАД	км	49	52	53	45	52
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 323	17 404	10 323	8 878
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 323	17 404	10 323	8 878
Вид разрешенного использования		Под дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 323	17 404	10 323	8 878
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	2 659,64	1 863,00	416,00	2 468,56	7 179,00
Корректировка	%		-4,45%	-21,14%	-0,95%	13,55%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		9 864	13 725	10 225	10 081
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		9 864	13 725	10 225	10 081
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом введения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		9 864	13 725	10 225	10 081
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		4,45%	21,14%	0,95%	13,55%
Весовой коэффициент			0,262	0,226	0,271	0,241
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	10 887				

Комментарии к таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Исследование на тему корректировок на уторгования для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Земельные участки», Нижний Новгород, 2017 год. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующие значения:

Таблица 9.2-4 Значения корректировок на торг

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	10,8% - 12,3%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	9,6% - 11,0%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	13,7% - 15,7%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	10,1% - 11,6%
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	8,2% - 9,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,7%	12,9% - 14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	12,0%	11,1% - 12,8%

Так как участки имеют большую площадь, соответственно они менее ликвидны. В связи с этим корректировка на торг будет принята в размере максимального значения диапазона -9,5%.

Удаление от МКАД.

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

Таблица 9.2-5 Юго-Восточное направление для дачного строительства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-47%	-71%	-84%	-92%	-95%	-98%	-99%
21 - 40	88%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%	-95%	-97%
41 - 60	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%	-95%
61 - 80	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%	-91%
81 - 100	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%	-84%
101 - 120	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%	-71%
121 - 140	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%	-46%
141 - 160	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	> 100%	85%	0%

Корректировка на удаление от МКАД не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги находятся в одном диапазоне удаления от МКАД (41-60 км).

Площадь земельного участка.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Возможные величины корректировок на площадь для участков под дачное строительство указаны в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости 2017. Земельные участки», Нижний Новгород, 2017 год. Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под дачное строительство имеет следующие значения:

Таблица 9.2-6 Диапазон корректировок на площадь для участков под дачное строительство

Площадь, кв.м		Земельные участки под ИЖС аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,18	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	≥10000	0,78	0,83	0,90	0,97	1,00

Так как данные матрицы коэффициентов ограничены площадью 10 000 кв.м. (1 га.) в справочнике приведена удельная зависимость цены от площади:



В связи с этим размер корректировки рассчитывается по формуле $2,5588 * X^{-0,128}$, где X – площадь объекта в кв.м.

Таблица 9.2-7 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:23:0020459:81

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, сотка	3841,36	1863,00	416,00	2468,56	7179,00
Модельная корректировка	0,49343	0,54131	0,65583	0,52216	0,45547
Корректировка, %		-8,85%	-24,76%	-5,50%	8,33%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:23:0000000:160088

Параметр	Оцениваемый объект	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Площадь, сотка	2 659,64	1 863,00	416,00	2 468,56	7 179,00
Модельная корректировка	0,51720	0,54131	0,65583	0,52216	0,45547
Корректировка, %		-4,45%	-21,14%	-0,95%	13,55%

Источник: составлено Оценщиком

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

Таблица 9.2-9 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для дачного строительства	50:23:0020459:81	3 841,36	10 376	39 857 951
2	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: Для дачного строительства	50:23:0000000:160088	2 659,64	10 887	28 955 501
Итого					68 813 452

Источник: составлено Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕНИЙ РАСЧЕТОВ

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 оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся 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. По доходному и затратному подходам не достаточно данных для их реализации, 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 справедливой стоимости произведен с применением одного подхода к оценке (сравнительного, метод сравнения продаж), согласования не требуется.

Таблица 10-1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0020459:81, площадью 384 136 кв.м., адрес расположения: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	Не применялся	39 857 951	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:23:0000000:160088, площадью 265 964 кв.м. адрес расположения: Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское.	Не применялся	28 955 501	Не применялся

10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

68 813 452 (Шестьдесят восемь миллионов восемьсот тринацать тысяч четыреста пятьдесят два) рубля, не облагается НДС.⁷

В том числе:

⁷ 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.

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Таблица 10.2-1 Итоговая величина справедливой стоимости

№ п/п	Объект права	Справедливая стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0020459:81. Общая площадь 384 136 кв.м. Адрес расположения Российской Федерации, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	39 857 951
2	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем. Кадастровый номер: 50:23:0000000:160088. Общая площадь 265 964 кв.м. Адрес расположения Российской Федерации, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	28 955 501

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Оценщик, Делов А. И.

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник расчетных корректировок. СРК № 15» под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г.
2. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки» Нижний Новгород, 2017г., под ред. Лейфер Л.А
3. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области (участки для ИЖС, ЛПХ, ДНП, СНТ)», ООО «РусБизнесПрайсИнформ», часть 2, 2014 год, <http://rbpinfo.ru>
4. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



<p>Общероссийская общественная организация РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕННИКОВ</p> <p>105066, Москва, 1-й Басманный пер., 24; тел. 107078, г. Москва, а/я 8; Факс: + (499) 265-67-01; Факс: + (499) 267-87-18; E-mail: info@sootoo.ru; http://www.srooo.ru</p> <p>Член Московской федерации участников рынка недвижимости (МФУНД)</p> <p>Ассоциация участников Европейской группы ассоциаций инженеров (IEA/EAI)</p> <p>Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации</p>	<p>Виды</p> <p>из реестра саморегулируемой организации оценников</p> <p>Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценников выдана по заявлению:</p> <p>о том, что Делев Андрей Игоревич, является членом РОО и является в реестре № 06 n 100908 2014 г. за регистрационный номер 009224.</p> <p>Добровольная профессиональная практика осуществляется в соответствии с мерами дисциплинарного пособия - НС.</p> <p>Право на осуществление профессиональной деятельности как мера дисциплинарного пособия - НС.</p> <p>Инное запрещенное занятие гражданской лицом, совершившим в реестре "членов саморегулирующейся организации оценников": Активно избирает политики. Объектно в отрицательной направленности "Физ. лица и иные" №№НННН 7707726600.</p> <p>Сроки и обжалование настоящей выписки: № 7 лет</p> <p>Статья 7 ЗЗ</p> <p>Информация о членстве лица указана для профессиональной практики оценщика в области оценки имущества: Делев А.И. № 635 0209223 от 20.04.2010 Ассоциации адвокатов экономики и юриспруденции (юристов)</p> <p>Код информационной системы: 36002926-1 от 02.02.2018, направление: Общая недвижимость, подтверждение: № 02.02.2021</p> <p>Информацию о наименовании и лицензии инспектора, выдавшего: С. монитора исключения из реестра членов РОО по 04.07.2018 заход на профессиональную деятельность в сфере дисциплинарного пособия не применяется. Н РОО осуществляет поддержание в фиксированном виде списка субъектов, имеющих право на осуществление профессиональной деятельности в сфере оценки недвижимости, установленных в реестре нормативной правовой базой, действующими стандартами, стандартами практики оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценников.</p> <p>Данные следствия предоставлены по состоянию на 04 июля 2018 г.</p> <p>Дата составления выписки 04 июля 2018 г.</p> <p>С.Л. Захаров</p> <p>С.А. Табакова</p> <p>М.П.</p> <p>М.П.</p> <p>0024592 *</p>
--	---

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.



Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.



ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/17 /0321R/776/000017 - 009234 от «07» апреля 2017 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОПЕРЕНИКА

Исполнитель Доктор (Страховой Полис) мои в подтверждение того, что указанное выше Страхование, заключенное с Правилами отечественного Оценщика (далее – Правила) на срок действия договора страхования (далее – Договор) (Страховой Полис) является Договором страхования

1. ОБЪЕКТ ПОДСТРАХОВАНИЯ:

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

THREE

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ
ПОСТРАХОВЩИКОВ:

ΦΡΑΓΜΑΤΙΚΗ

4. Порядок оцэлты

ПРАХОВЫЙ ПРЕМИИ

PLAYOUTS:

Verein Archäol. Wissenschaft

卷之三

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объект аналог №1

<https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165201944/>

Участок, 1 863 сот.

Московская область, Раменское [На карте](#)

[В избранное](#) [Сообщение](#) [Пожаловаться](#)



2 фото

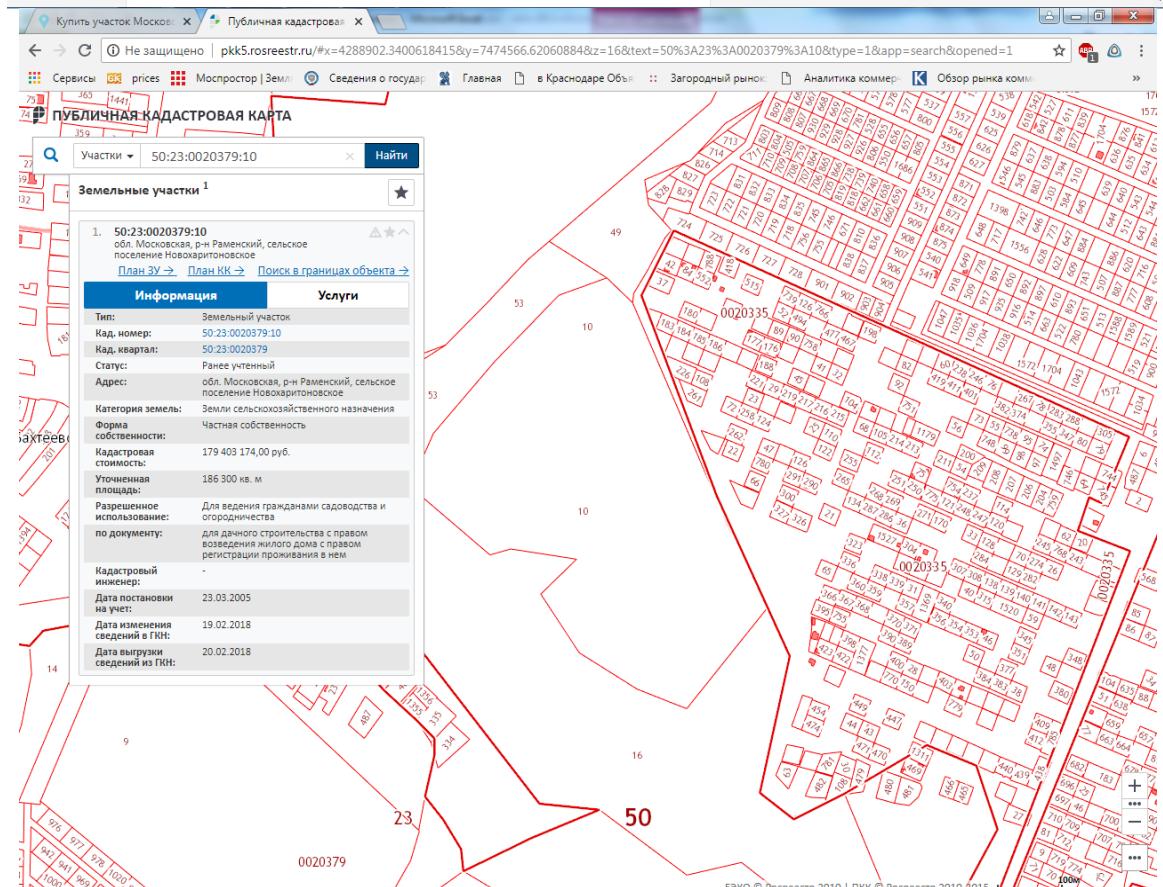
Площадь **1863 сот.** Статус земли **Фермерское хозяйство**

Земельный участок сельхозназначения
Продается земельный участок в Московской области, по адресу: Раменский район, Раменское. Объект сельскохозяйственного назначения, находится в поселение Новохаритоновское. Общая площадь объекта составляет 186 300,00 кв. м.
Территория земельного участка отлично подходит для индивидуального строительства. На ней, получив специальное разрешение, можно построить собственный коттедж, создав дом своей мечты и оформив территорию под свой вкус и стиль. Земли не затапливаются, грунтовые воды отсутствуют. На территории земельного участка можно организовать крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ), чтобы держать и разводить сельскохозяйственных животных.
Приятный бонус – отличная и плодородная земля сельскохозяйственного назначения – участок находится не просто в удобном, но и в экологически чистом месте. Здесь можно сажать разные по типу культуры, окружавшее пространство как будто специально было создано для этого. Земля достаточно плодородная, поэтому ее можно использовать для садоводства и небольшого земледелия.
Удобный подъезд к участку, рядом располагается трасса. Достаточная проходимость, возможность проезда на личном автотранспорте, удобство подъезда к объекту повышают коммерческую привлекательность земли. Земля находится на кадастровом квадрате номер 50:23:0020379:10. Объект недвижимости продается целиком, частичная продажа продавца не интересует, неподалеку есть железнодорожная магистраль, но это никак не влияет на экологию в районе.
Передача права собственности происходит на основании имеющихся у продавца документов. Земля полностью готова к продаже, вся документация собрана и ждет покупателя. Никаких дополнительных затрат не потребуется при совершении сделки. Юридическая чистота и прозрачность гарантированы. Это отличное решение для создания развивающегося бизнеса, город находится недалеко от участка.

21 251 000 ₽ ↓ 11 407 ₽/сот.
[Следить за изменением цены](#)

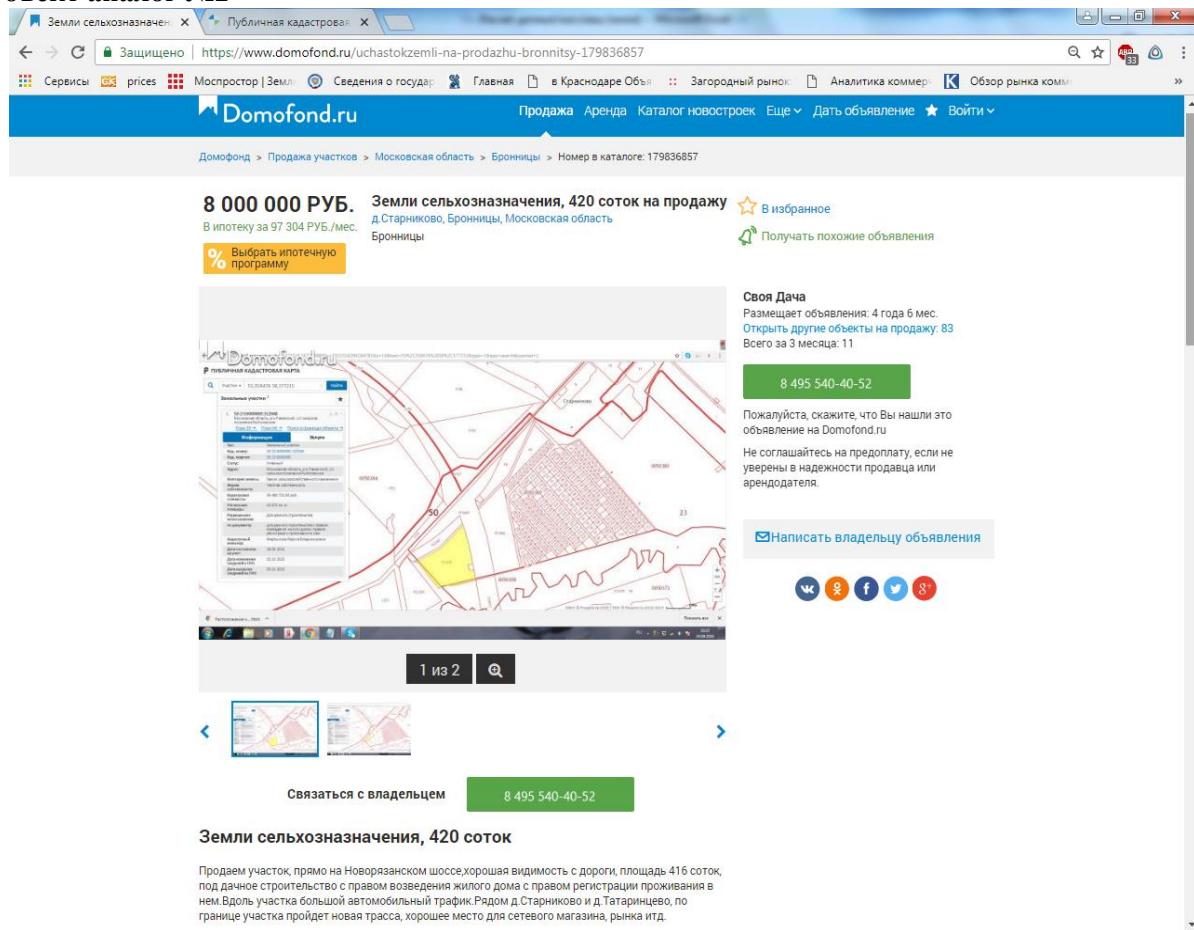
+7 800 333-69-31
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН
[Написать сообщение](#)

БИНБАНК
 Агентство недвижимости
 279 объявлений



Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Объект аналог №2

A screenshot of a web browser displaying a real estate listing on the Domofond.ru website. The page shows a map of a land plot in Bronnitsy, Moscow Oblast, with a yellow highlighted area. The main text on the page reads: "8 000 000 РУБ. Земли сельхозназначения, 420 соток на продажу" (8,000,000 RUB. Agricultural land, 420 hectares for sale). Below this, it says "В ипотеку за 97 304 РУБ./мес." (Mortgage for 97,304 RUB./month). There is a button labeled "% Выбрать ипотечную программу" (Select mortgage program). To the right, there is a sidebar with contact information: "Своя Дача" (Own Homestead), phone number "8 495 540-40-52", and social media sharing buttons for VK, OK, Facebook, Twitter, and Google+. A message at the bottom of the sidebar says: "Пожалуйста, скажите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru" (Please tell us you found this advertisement on Domofond.ru).

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

Объект аналог №3

Участок 24.69 га (СНТ, ДНП)

№ 1049142375, размещено 5 июля в 14:53 ⚡ 833 (+3)

28 158 000 ₽

Оформи ипотеку в Тинькофф

Добавить в избранное | Добавить заметку

Участок 24.69 га (СНТ, ДНП) 28 158 000 ₽

Персональный менеджер 8 800 333-69-31 Написать сообщение

Площадь: 2468.6 сот.

Адрес: Московская область, Речицы, Земельный участок, Московская обл., д. Фенино, 28 | Пометить карту

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения в Московской области по адресу: Раменский р-н, с/п Гжельское, д. Фенино, 28. Земли на участке - качественный чернозем, поэтому все культуры прекрасно вызревают. Им хватает солнца, вокруг нет промышленных объектов, федеральных трасс. Кадастровый номер, через который можно посмотреть расположение объекта недвижимости 50:23:0020391:6. Неподалеку от земли проложена железнодорожная магистраль. От города объект находится в транспортной доступности. Это прекрасный вариант для организации небольшого предприятия по посадке сельскохозяйственных культур. По частям земля не распродается.

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения в Московской области по адресу: Раменский р-н, с/п Гжельское, д. Фенино, 28. Земли на участке - качественный чернозем, поэтому все культуры прекрасно вызревают. Им хватает солнца, вокруг нет промышленных объектов, федеральных трасс. Кадастровый номер, через который можно посмотреть расположение объекта недвижимости 50:23:0020391:6. Неподалеку от земли проложена железнодорожная магистраль. От города объект находится в транспортной доступности. Это прекрасный вариант для организации небольшого предприятия по посадке сельскохозяйственных культур. По частям земля не распродается.

Участок правильной формы, никаких строений на нем нет. Забор по периметру отсутствует. Земли поставлены на кадастровый учет, право собственности подтверждено кадастровым паспортом на землю. Собственник гарантирует юридическую чистоту объекта и полную прозрачность сделки.

Код: 253

Показаться

Другие объявления агентства Имущество группы ПАО "БИНАНК"

Участок 18.63 га (С... 0 до города 21 251 000 ₽

Участок 43.94 га (C... 0 до города 22 870 000 ₽

Участок 47.28 га (C... 0 до города 18 091 000 ₽

Участок 10.06 га (И... 0 до города 34 514 000 ₽

Участок 4.08 га (И... 0 до города 19 858 400 ₽

Участок 122.05 га (... 0 до города 11 211 000 ₽

Участок 2.4 га (про... 0 до города 39 369 000 ₽

Участок 23.18 га (С... 0 до города 9 909 000 ₽

Участки от 799 т.р. - Новая Рига, 63км

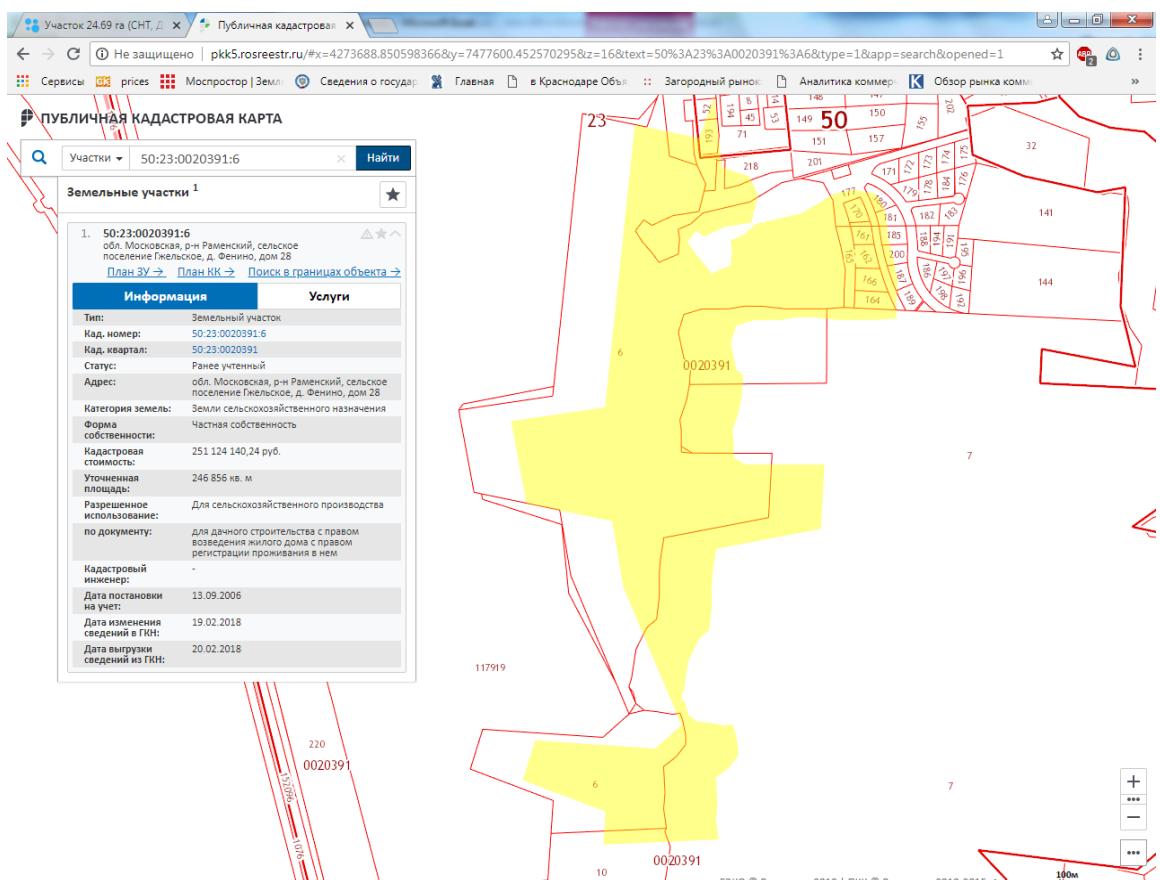
земактив.ru

Рядом с Директ

155 000р - 9 сот с видом на лес! озеро-поселок.ru

11 211 000 ₽

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.



Объект аналог №4

Участок 71.79 га (СНТ, ДНП)

№ 1218597545, размещено 1 июля в 22:12 ⚡ 2030 (+3)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 800 333-69-31

Написать сообщение Отвечает в течение дня

Имущество группы ПАО "БИНБАНК" Агентство На Avito с февраля 2017 🌟
Контактное лицо: Персональный менеджер
Адрес: Московская область, Электроизолатор, Земельный участок, Московская область, Раменское, д. Бахтеево

Площадь: 7179 сот.

Адрес: Московская область, Электроизолатор, Земельный участок, Московская область, Раменское, д. Бахтеево [Посмотреть карту](#)

Продается земельный участок в Московской области по адресу: Раменское, д. Бахтеево. Большие просторы земли, площадь которых составляет 7179 соток. Разрешенное использование: для ведения гражданами садоводства и огородничества, для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем.

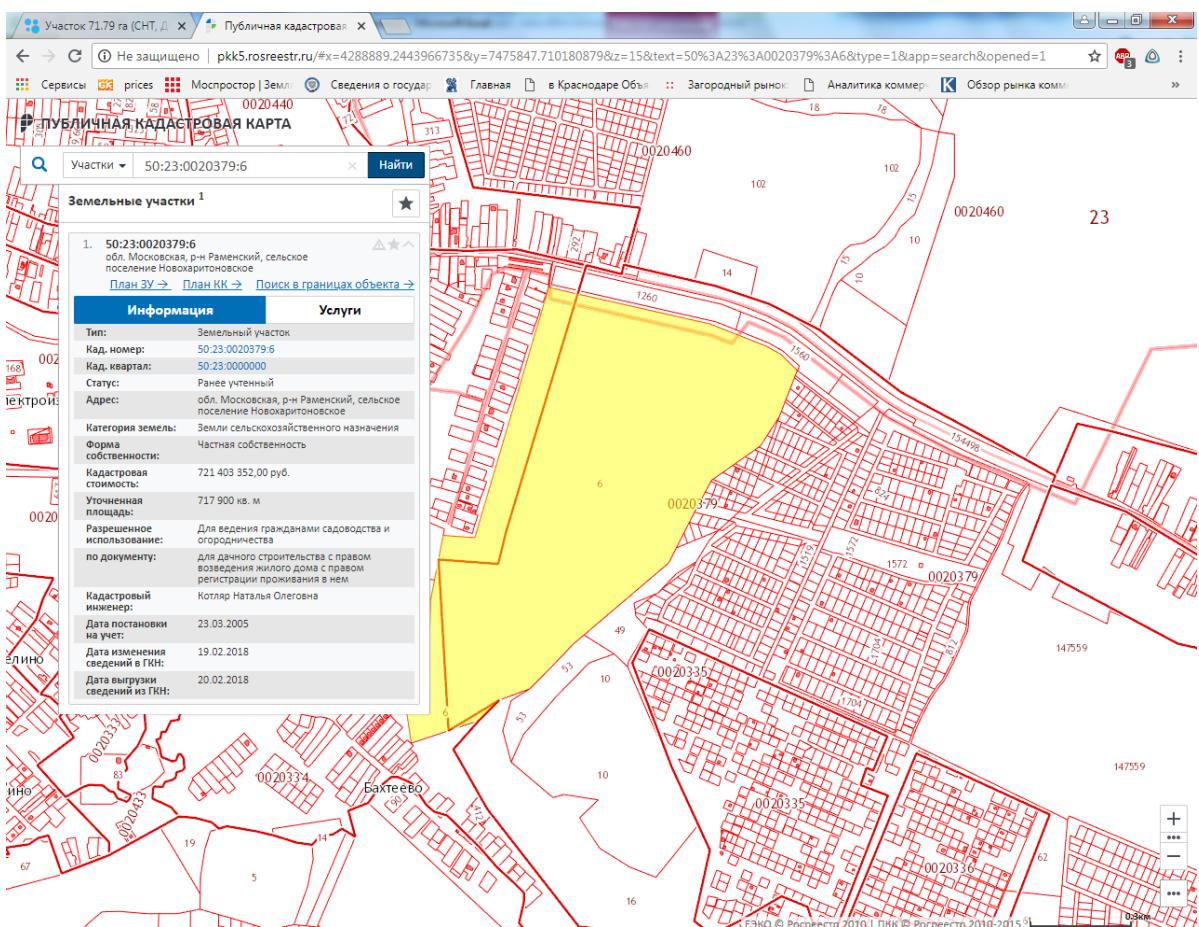
Земля находится в экологически чистом районе. Рядом нет крупных городов и промышленных производств. Очень красивая природная обстановка. Участок не затапливается в весенний период. Есть дороги, хорошая транспортная доступность. Рядом находится железнодорожная магистраль. Территория полностью чиста с юридической стороны, имеет все необходимые

Реклама

Сельхозземля от 14 990 руб за 1 Га
Акция! Подмосковье: с/х Копомина, Кашира-др. Участки под КХЗ и с/х про-во Константина
С/х земля от 30 000 руб/га
С/х Кашира аренда КХЗ в МО zkvadrat.ru Адрес и телефон Москва

Реклама Купите землю

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.



Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

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

Раздел 1

Сведения о основных характеристиках объекта недвижимости																																																			
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 2px;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">(далее общее назначение)</td> </tr> <tr> <td style="width: 25%;">Лист №</td> <td style="width: 25%;">Раздела</td> <td style="width: 25%;">Всего листов раздела</td> <td style="width: 25%;">Всего разделов</td> </tr> <tr> <td>30.07.2018</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">50:23:0020459:81</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Номер кадастрового квартала:</td> <td>50:23:0020459</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>05.07.2018</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>384136 +/- 434кв. м</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>75194622</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем</td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020459:3.</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал»</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>				Земельный участок				(далее общее назначение)				Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	30.07.2018	1	1	1	Кадастровый номер:		50:23:0020459:81		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Номер кадастрового квартала:</td> <td>50:23:0020459</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>05.07.2018</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>384136 +/- 434кв. м</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>75194622</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем</td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020459:3.</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал»</td> </tr> </table>				Номер кадастрового квартала:	50:23:0020459	Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2018	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Площадь:	384136 +/- 434кв. м	Кадастровая стоимость, руб.:	75194622	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Виды разрешенного использования:	дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020459:3.	Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал»
Земельный участок																																																			
(далее общее назначение)																																																			
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов																																																
30.07.2018	1	1	1																																																
Кадастровый номер:		50:23:0020459:81																																																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Номер кадастрового квартала:</td> <td>50:23:0020459</td> </tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера:</td> <td>05.07.2018</td> </tr> <tr> <td>Ранее присвоенный государственный учетный номер:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское</td> </tr> <tr> <td>Площадь:</td> <td>384136 +/- 434кв. м</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость, руб.:</td> <td>75194622</td> </tr> <tr> <td>Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:</td> <td>данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Виды разрешенного использования:</td> <td>дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем</td> </tr> <tr> <td>Статус записи об объекте недвижимости:</td> <td>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</td> </tr> <tr> <td>Особые отметки:</td> <td>Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020459:3.</td> </tr> <tr> <td>Получатель выписки:</td> <td>Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал»</td> </tr> </table>				Номер кадастрового квартала:	50:23:0020459	Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2018	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское	Площадь:	384136 +/- 434кв. м	Кадастровая стоимость, руб.:	75194622	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Виды разрешенного использования:	дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020459:3.	Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал»																								
Номер кадастрового квартала:	50:23:0020459																																																		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.07.2018																																																		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют																																																		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское																																																		
Площадь:	384136 +/- 434кв. м																																																		
Кадастровая стоимость, руб.:	75194622																																																		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют																																																		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																																		
Виды разрешенного использования:	дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем																																																		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"																																																		
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020459:3.																																																		
Получатель выписки:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал»																																																		

| | | | | | |------------------------------|--|--------------------------|--| | ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | | | | | (подпись, печать, факсимile) | | | | | Киреева Е. В. | | (имя, фамилия, отчество) | | | | | |

М.П.

Раздел 2

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости																																																																					
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости																																																																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 2px;">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">(далее общее назначение)</td> </tr> <tr> <td style="width: 25%;">Лист №</td> <td style="width: 25%;">Раздела</td> <td style="width: 25%;">Всего листов раздела</td> <td style="width: 25%;">Всего разделов</td> </tr> <tr> <td>30.07.2018</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">50:23:0020459:81</td> </tr> </table>				Земельный участок				(далее общее назначение)				Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов	30.07.2018	2	1	1	Кадастровый номер:		50:23:0020459:81																																															
Земельный участок																																																																					
(далее общее назначение)																																																																					
Лист №	Раздела	Всего листов раздела	Всего разделов																																																																		
30.07.2018	2	1	1																																																																		
Кадастровый номер:		50:23:0020459:81																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 50%;">1. Правообладатель (правообладатели):</td> <td colspan="2">1.1. Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810</td> </tr> <tr> <td colspan="2">2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</td> <td colspan="2">2.1. Собственность, № 50:23:0020459:81-50/023/2018-1 от 27.07.2018</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3. Документы-основания:</td> <td colspan="2">3.1. Решение собственника о разделе земельного участка от 04.04.2018</td> </tr> <tr> <td colspan="4"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 2px;">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">вид:</td> </tr> <tr> <td colspan="2" rowspan="2" style="width: 25%;">4.1.1.</td> <td colspan="2">договорительное управление, участок находится примерно в 600м по направлению на север от ориентира: с Карпово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, кад.№ 50:23:0020459:3, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 650100 кв. м</td> </tr> <tr> <td colspan="2">дата государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">номер государственной регистрации:</td> <td colspan="2">50:23:0020459:81-50/023/2018-2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td colspan="2">с 27.01.2016 до 01.12.2027</td> </tr> <tr> <td colspan="2">лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td colspan="2">Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810</td> </tr> <tr> <td colspan="2">основание государственной регистрации:</td> <td colspan="2">Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Соли" Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11</td> </tr> <tr> <td colspan="2">5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 5px; border-top: none;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 50%;">ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td colspan="2" style="width: 50%;">Киреева Е. В.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">(подпись, печать, факсимile)</td> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">(имя, фамилия, отчество)</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>				1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810		2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50:23:0020459:81-50/023/2018-1 от 27.07.2018		3. Документы-основания:		3.1. Решение собственника о разделе земельного участка от 04.04.2018		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 2px;">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">вид:</td> </tr> <tr> <td colspan="2" rowspan="2" style="width: 25%;">4.1.1.</td> <td colspan="2">договорительное управление, участок находится примерно в 600м по направлению на север от ориентира: с Карпово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, кад.№ 50:23:0020459:3, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 650100 кв. м</td> </tr> <tr> <td colspan="2">дата государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">номер государственной регистрации:</td> <td colspan="2">50:23:0020459:81-50/023/2018-2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td colspan="2">с 27.01.2016 до 01.12.2027</td> </tr> <tr> <td colspan="2">лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td colspan="2">Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810</td> </tr> <tr> <td colspan="2">основание государственной регистрации:</td> <td colspan="2">Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Соли" Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11</td> </tr> <tr> <td colspan="2">5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> </table>				Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				вид:				4.1.1.		договорительное управление, участок находится примерно в 600м по направлению на север от ориентира: с Карпово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, кад.№ 50:23:0020459:3, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 650100 кв. м		дата государственной регистрации:		номер государственной регистрации:		50:23:0020459:81-50/023/2018-2		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.01.2016 до 01.12.2027		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Соли" Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11		5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 50%;">ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td colspan="2" style="width: 50%;">Киреева Е. В.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">(подпись, печать, факсимile)</td> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">(имя, фамилия, отчество)</td> </tr> </table>				ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Киреева Е. В.		(подпись, печать, факсимile)		(имя, фамилия, отчество)	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810																																																																			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50:23:0020459:81-50/023/2018-1 от 27.07.2018																																																																			
3. Документы-основания:		3.1. Решение собственника о разделе земельного участка от 04.04.2018																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; padding: 2px;">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">вид:</td> </tr> <tr> <td colspan="2" rowspan="2" style="width: 25%;">4.1.1.</td> <td colspan="2">договорительное управление, участок находится примерно в 600м по направлению на север от ориентира: с Карпово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, кад.№ 50:23:0020459:3, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 650100 кв. м</td> </tr> <tr> <td colspan="2">дата государственной регистрации:</td> </tr> <tr> <td colspan="2">номер государственной регистрации:</td> <td colspan="2">50:23:0020459:81-50/023/2018-2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td colspan="2">с 27.01.2016 до 01.12.2027</td> </tr> <tr> <td colspan="2">лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:</td> <td colspan="2">Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810</td> </tr> <tr> <td colspan="2">основание государственной регистрации:</td> <td colspan="2">Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Соли" Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11</td> </tr> <tr> <td colspan="2">5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> <tr> <td colspan="2">6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</td> <td colspan="2">данные отсутствуют</td> </tr> </table>				Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:				вид:				4.1.1.		договорительное управление, участок находится примерно в 600м по направлению на север от ориентира: с Карпово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, кад.№ 50:23:0020459:3, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 650100 кв. м		дата государственной регистрации:		номер государственной регистрации:		50:23:0020459:81-50/023/2018-2		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.01.2016 до 01.12.2027		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810		основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Соли" Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11		5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют		6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют																													
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																																																																					
вид:																																																																					
4.1.1.		договорительное управление, участок находится примерно в 600м по направлению на север от ориентира: с Карпово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, кад.№ 50:23:0020459:3, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 650100 кв. м																																																																			
		дата государственной регистрации:																																																																			
номер государственной регистрации:		50:23:0020459:81-50/023/2018-2																																																																			
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 27.01.2016 до 01.12.2027																																																																			
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810																																																																			
основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Соли" Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г. Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11																																																																			
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют																																																																			
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют																																																																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="width: 50%;">ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</td> <td colspan="2" style="width: 50%;">Киреева Е. В.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">(подпись, печать, факсимile)</td> <td colspan="2" style="text-align: center; font-size: small; padding: 2px;">(имя, фамилия, отчество)</td> </tr> </table>				ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Киреева Е. В.		(подпись, печать, факсимile)		(имя, фамилия, отчество)																																																											
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Киреева Е. В.																																																																			
(подпись, печать, факсимile)		(имя, фамилия, отчество)																																																																			

М.П.

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

Раздел I

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(наименование/номер)			
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.07.2018			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:160088		
Номер кадастрового квартала: 50:23:0000000			
Дата присвоения кадастрового номера: 05.07.2018			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Адрес: Российская Федерация, Московская область, р-н Раменский, с/п Новохаритоновское			
Площадь: 265964 +/- 361 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.: 52062453			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют			
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования: дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:23:0020459:49, 50:23:0020459:3.			
Получатель выписки: Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал»			

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	<i>Радищев</i> <small>(подпись)</small>	Киреева Е. В.
		<small>(наименование должности)</small>

М.П.



Раздел 2

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

Земельный участок			
(наименование/номер)			
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
30.07.2018			
Кадастровый номер:	50:23:0000000:160088		
1. Правообладатель (правообладатели): Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810			
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права: 2.1. Собственность, № 50:23:0000000:160088-50/023/2018-1 от 27.07.2018			
3. Документы-основания: 3.1. Решение собственника о разделе земельного участка от 04.04.2018			
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.	вид:	Доверительное управление, участок находится примерно в 600м по направлению на север от ориентира: с Карпово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, кад. №: 50:23:0020459:3, Земельный участок для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 650100 кв. м	
	дата государственной регистрации:	27.07.2018	
	номер государственной регистрации:	50:23:0000000:160088-50/023/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 27.01.2016 до 01.12.2027	
4.1.1.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «PBM Капитал», ИНН: 7722563196, ОГРН: 1057749282810	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Земельный фонд "Солид Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г; Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	<i>Радищев</i> <small>(подпись)</small>	Киреева Е. В.
		<small>(наименование должности)</small>

М.П.



Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

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

Земельный участок			
(надо объекта недвижимости)			
Лист №:	Раздела 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
30.07.2018			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:160088	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
Масштаб 1:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Киреева Е. В.	
<small>(Ставропольский край, г. Новочеркасск, ул. Красноармейская, д. 100)</small>		<small>(Ставропольский край, г. Новочеркасск, ул. Красноармейская, д. 100)</small>	
 М.П.			

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.

«Ок» Ок 2018 г.

г. Москва

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым

павшим инвестиционным фондом недвижимости «РВМ - Подмосковный» в лице Управляющего Адрианова Блестинса Львовича, действующего на основании доверенности от 06 февраля 2018 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Семеновой А.Н., номер в реестре 77/1509-нч/77-2018-2-168, и Правил доверительного управления Закрытого павшего инвестиционного фонда недвижимости «РВМ-Подмосковный», зарегистрированных ФСФР России 18.10.2007 за № 1028-9413580, с изменениями и дополнениями, зарегистрированными Банком России, Службой Банка России по финансовым объектам в установленном порядке, принял решение о нижеизложущем:

Осуществить раздел находящегося в доверительном управлении Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» Д.У. Закрытым павшим инвестиционным фондом недвижимости «РВМ - Подмосковный» земельного участка с надписью на нем, предоставленной Адриановом Блестинсом Львовичем, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под данное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 650 100 кв.м., адрес объекта: установлено относительно ориентира, расположенного на пределами участка. Ориентир: с. Карлово, участок находится примерно в 600 м от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское (далее по тексту – ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК), в результате которого вновь образуются 2 (два) земельных участка:

. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК №1, площадью 265 964 (двести шестьдесят пять тысяч девятисот шестьдесят четыре) кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем;

2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК принаследует по праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого павшего инвестиционного фонда недвижимости «РВМ-Подмосковный» о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с 12 августа 2013 года сделана запись регистрация № 50-50-23/125/2013-349.

3. В отношении ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА зарегистрировано обременение в виде Доверительного управления в пользу Закрытого акционерного общества Управляющая компания «РВМ Капитал» о чём в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 января 2016 года сделана запись регистрация № 50-50/023-50/999/001/2016-1712.

4. Право собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК прекращается в связи с его разделом, право общей долевой собственности на вновь образованные земельные участки возникает у владельцев инвестиционных паев Закрытого павшего инвестиционного фонда недвижимости «РВМ-Подмосковный» с момента государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

5. Настоящее решение составлено в трех экземплярах, один из которых хранится в архиве Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, два других - у Закрытого акционерного общества управляющая компания «РВМ-Подмосковный».

ЗАДАЧА Управляющей компании Д.У. Закрытого павшего инвестиционного фонда недвижимости «РВМ-Подмосковный»					
№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	
1	Менеджер директора	Лицей Альберт		05.03.2018	
2	Гуманитарное направление	Лицей Альберт		05.03.2018	
3	Финансовое направление	Лицей Альберт		05.03.2018	
4	Гуманитарный бухгалтер	Лицей Альберт		05.03.2018	
5	Финансовый бухгалтер	Лицей Альберт		05.03.2018	
6	Контроллер	Лицей Альберт		05.03.2018	

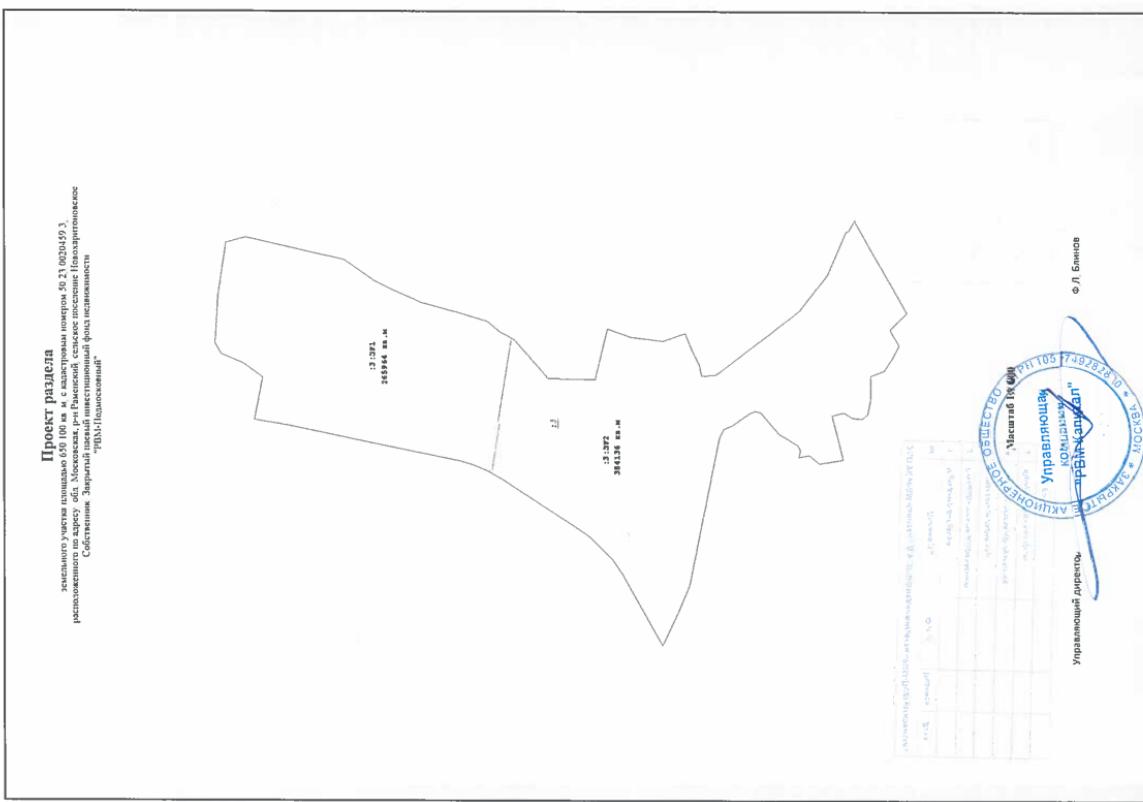
Согласие директора на участие в конференции	Лицей Альберт
дата	05.03.2018
подпись	

ЗАДАЧА Управляющей компании Д.У. Закрытого павшего инвестиционного фонда недвижимости «РВМ-Подмосковный»					
№	Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	
1	Менеджер директора	Лицей Альберт		05.03.2018	
2	Гуманитарное направление	Лицей Альберт		05.03.2018	
3	Финансовое направление	Лицей Альберт		05.03.2018	
4	Гуманитарный бухгалтер	Лицей Альберт		05.03.2018	
5	Финансовый бухгалтер	Лицей Альберт		05.03.2018	
6	Контроллер	Лицей Альберт		05.03.2018	

Ф.Л. Блинов

Управляющий директор

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.



ЗАЯВКА ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА ИЛИ ПОДАЧИ ДОКУМЕНТА					
№	Наименование	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Номер
1	Межевая карта	Михаил Петрович		05.03.2012	
2	Руководитель по надзору				
3	Финансовый директор				
4	Главный бухгалтер				
5	Юридический директор				
6	Контора				

Согласно
исполнению функций
земельного участка
05.03.2012
С.Н.С.

Отчет об оценке земельных участков (2 ед.), категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенные по адресу: Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское.