



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 408/19

земельных участков (4 ед.) для дачного строительства и сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

18.10.2019 г.

Дата составления отчета:

18.10.2019 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2019

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

Уважаемый Алексей Владимирович!

На основании Задания на оценку № 18/19 от 15.10.2019 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ - Подмосковный», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для дачного строительства и сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 18 октября 2019 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

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

6 331 700 (Шесть миллионов триста тридцать одна тысяча семьсот) рублей НДС не облагается

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОЦЕНКИ	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		5
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	5	
2.2. Международные стандарты.....	5	
2.3. Федеральные стандарты оценки	5	
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	5	
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	5	
2.6. Используемая терминология	5	
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	8	
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ		11
3.1. Допущения	11	
3.2. Заявления о соответствии.....	11	
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ		12
4.1. Сведения о Заказчике	12	
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора.....	12	
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	13	
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		14
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ		15
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	15	
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	15	
6.3. Цель оценки	15	
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	15	
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	15	
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		17
7.1. Идентификация Объекта оценки.....	17	
7.2. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18	
7.3. Описание местоположения объекта оценки	18	
7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	22	
7.5. Анализ наиболее эффективного использования	23	
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ		25
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	25	
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	27	
8.3. Обзор загородного рынка Московской области	28	
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	38	
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	41	
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	44	
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		45
9.1. Последовательность определения стоимости	46	
9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход	49	
9.1.2. Доходный подход	51	
9.1.3. Затратный подход	53	
9.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода	54	
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ		65
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов	65	
10.2. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки	65	
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		67
1. Правовая информация	67	
2. Методическая информация.....	67	
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ		68
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ		73
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ		83

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)	Земельные участки (4 ед.) для дачного строительства и сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в Таблице 8.3-1.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	<p>Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>Субъект права – Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев;</p> <p>Вид права – Общая долевая собственность;</p> <p>Ограничения (обременения) права – Доверительное управление.</p>
Цели оценки:	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект 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> <p>Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ-Подмосковный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения, связанные с 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)	18.10.2019г.
Срок проведения оценки	15.10.2019г. – 18.10.2019г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 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. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

2.2. Международные стандарты

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

2.3. Федеральные стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. - 2.3, при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки

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

2.6. Используемая терминология

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

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

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

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

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

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

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

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

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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.
Право собственности	Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) 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 временное 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 денежного потока	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические моделей строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в бесразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
Контроль	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
Капитализация дохода	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
Риск	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
Ставка капитализации	Делитель, используемый при капитализации
Ставка отдачи (доходности)	Отношение суммы дохода (убытков) (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
Ставка дисконтирования	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
Ценовой мультипликатор	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные 1 Уровня	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные 2 Уровня	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные 3 Уровня	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки справедливой стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется "корректировка с учетом рисков".
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид определяемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 18/19 от 15.10.2019 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года принят следующий вид определяемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

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

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

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

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

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

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таких, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

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

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

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

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

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

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Осмотр объекта оценки не производился, так как не был предоставлен доступ к объекту.
5. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта.
6. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта оценки и все его характеристики соответствует данным полученным от заказчика.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. Заявления 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 ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

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

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991Р/776/90593/18 от 29 ноября 2018 г., период страхования: с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
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	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет справедливой стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90001/19 от 01 января 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<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 № 18/19 от 15.10.2019 г. к Договору № ФО/15-2015 от «15» апреля 2015 года об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «РВМ - Подмосковный», заключенный между Закрытым акционерным обществом «РВМ Капитал» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются: Земельные участки (4 ед.) для дачного строительства и сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

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 расчетов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (4 ед.) для дачного строительства и сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	6 331 700	Не применялся

6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Справедливая стоимость Объекта оценки, по состоянию на дату оценки округленно, без учета НДС¹, составляет:

6 331 700 (Шесть миллионов трехста тридцать одна тысяча семьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь сот.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0010371:29	291,19	979 300
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0010358:137	295,08	992 400
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0010348:195	267,52	2 222 600
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0010348:196	257,27	2 137 400
Итого				6 331 700

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 для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Определяемая справедливая стоимость отражает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объект оценки и предполагает оценку объекта исходя из текущего варианта его использования
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов, как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные Оценщику.

Оценщик, Делов А. И.



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 (4 ед.) для дачного строительства и сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный».

Таблица 7.1-1 Общая характеристика земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенных в Раменском районе Московской области

Характеристика	Показатель	Источник
Общие сведения		
Адрес объекта оценки	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Вид права	Общая долевая собственность	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства	
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление	
Описание		
Площадь земельных участков, кв. м	29 119; 29 508.	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информация от заказчика
Кадастровые номера	50:23:0010371:29 50:23:0010358:137	
Наличие инженерных коммуникаций	Не заведены на участок	
Наличие подъездных путей	Имеются (грунтовая дорога)	
Рельеф участков	Ровный	
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское	
Расстояние от МКАД, км	Около 58 км. (расстояние измерялось 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

Таблица 7.1-2 Характеристики земельных участков для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, расположенных в Раменском районе Московской области

Характеристика	Показатель	Источник
Общие сведения		
Адрес объекта оценки	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Вид права	Общая долевая собственность	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Целевое назначение	под дачное строительство с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление	
Описание		
Площадь земельных участков, кв. м	26 752; 25 727	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, информация от заказчика
Кадастровые номера	50:23:0010348:195 50:23:0010348:196	
Наличие инженерных коммуникаций	Есть возможность подключения	
Наличие подъездных путей	Имеются	
Рельеф участков	Ровный	
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское	
Расстояние от МКАД, км	Около 60 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)	

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Характеристика	Показатель	Источник
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

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

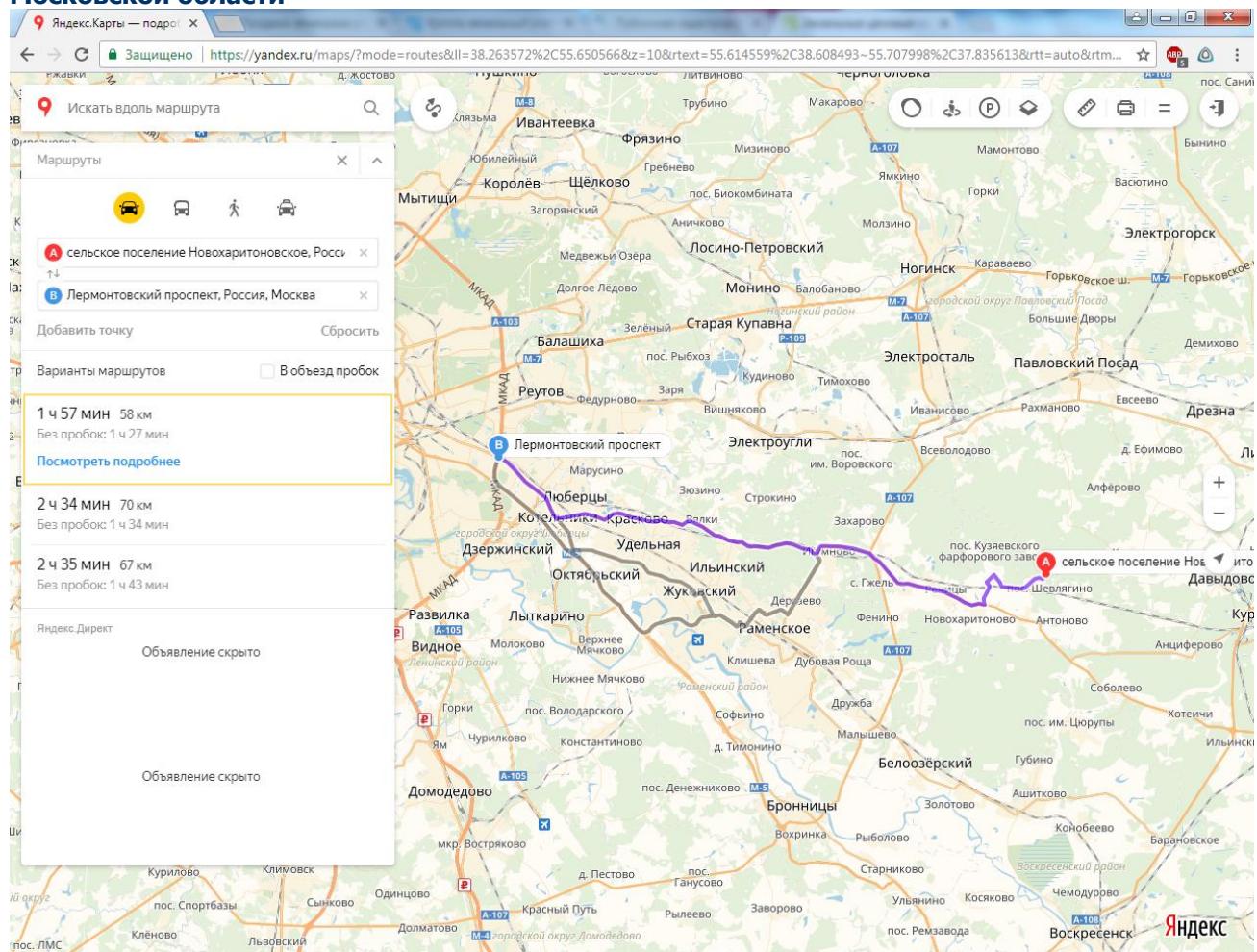
№ п/п	Кадастровый номер	Правоустанавливающий документ	Серия, номер документа	Дата выдачи документа
1.	50:23:0010371:29	Выписка из Единого государственного реестра прав	50:023/001/2016-1369	11.03.2016
2.	50:23:0010358:137	Выписка из Единого государственного реестра прав	50:023/001/2016-1390	11.03.2016
3.	50:23:0010348:195	Выписка из Единого государственного реестра прав	50:023/001/2016-1382	11.03.2016
4.	50:23:0010348:196	Выписка из Единого государственного реестра прав	50:023/001/2016-557	13.02.2016

Источник: документы получены от Заказчика

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

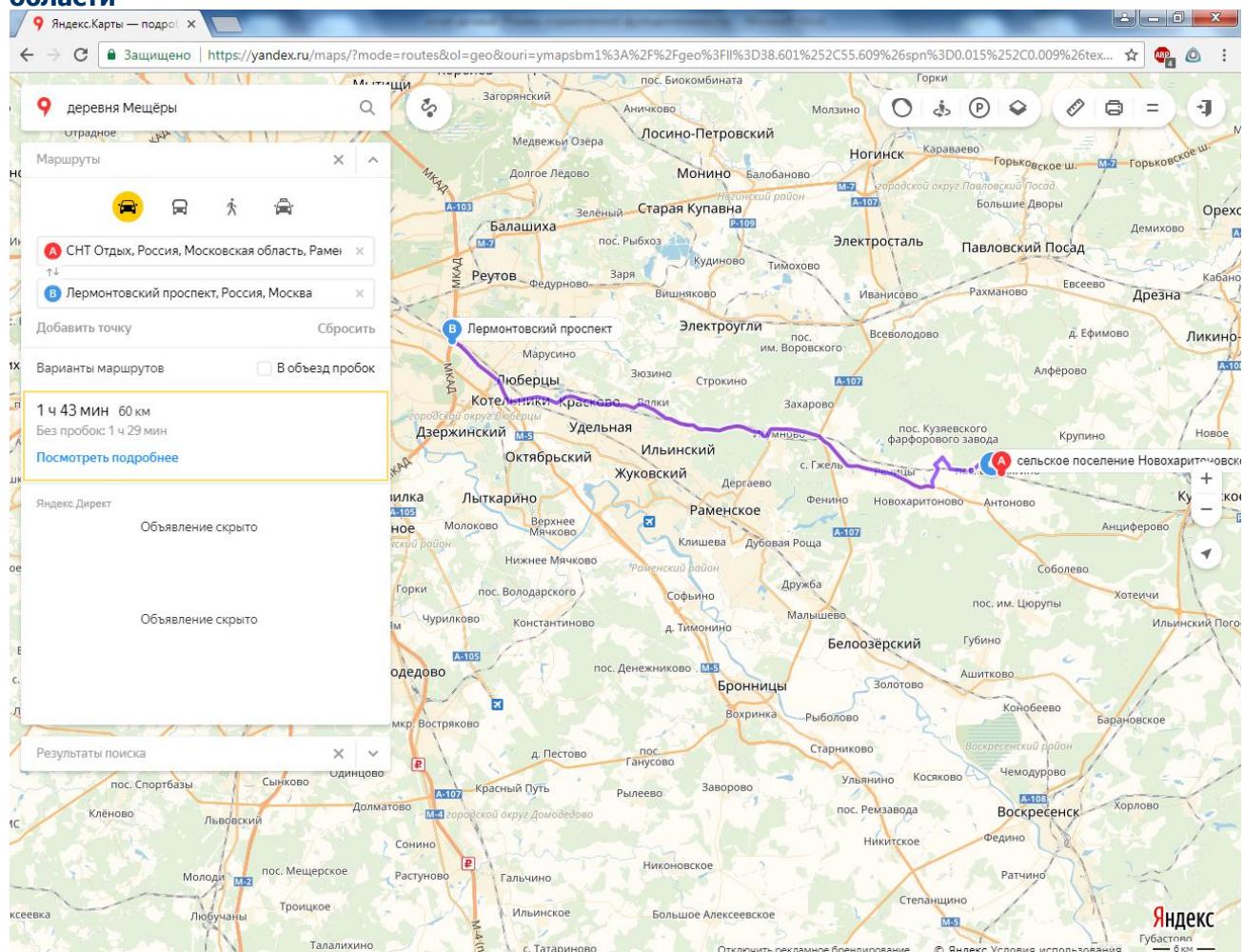
На рисунке 7.3-1 и 7.3-2 Представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 7.3-1. Расположение земельных участков относительно МКАД земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенных в Раменском районе Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

Рисунок 7.3-2. Расположение земельных участков относительно МКАД земельных участков для дачного строительства с, расположенных в Раменском районе Московской области



Источник: <https://yandex.ru/maps/>

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

Общая площадь **Раменского муниципального района** равняется 150 тыс. га. На юге район граничит с Домодедовским и Ступинским районами МО, на востоке – с Воскресенским и Орехово-Зуевским, на севере – с Павло-Посадским, Ногинским и Балашихинским, а на северо-западе – с Ленинским и Люберецким.

Административный центр - город Раменское. Город расположен в 46 км к юго-востоку от Москвы.

Рельеф

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

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

На территории района находятся самые широкие поймы Москвы-реки: возле села Быково пойма Москвы-реки и впадающей в неё Пехорки достигает 5-6 км, а возле сел Софино и Малахово, в так

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

называемом «гжельском расширье», доходит до 7-8 км. Прежде там были богатые заливные луга, а теперь непрерывной лентой тянутся участки огородных культур и посевы кормовых трав.

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

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

Климатические условия

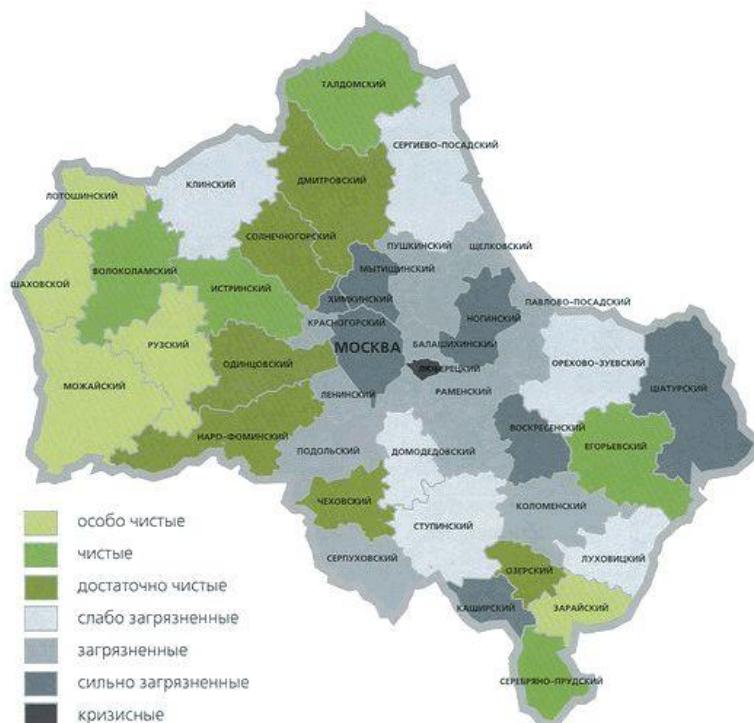
Климато-географические и ландшафтные условия обеспечивают экологическую чистоту воздуха. Целебный микроклимат обусловлен фитонцидами соснового леса. Наличие крупных массивов сосновых лесов благоприятно для создания многочисленных оздоровительных учреждений, лагерей отдыха, детских оздоровительных площадок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

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

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

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

Экология Московской области



Новорязанское шоссе

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

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

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

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

На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы.

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

Юго-Восток, пожалуй, самая недооцененная часть Подмосковья. В отдаленных районах можно купить земельные участки почти по бросовой цене, да и готовые коттеджи продаются сравнительно недорого. Земли на Новорязанском и Егорьевском шоссе считаются не самыми престижными, во многом из-за обилия населенных пунктов и пробок на дорогах. Однако в последнее время транспортная ситуация на юго-восточных направлениях постепенно меняется к лучшему. Можно ожидать, что параллельно будут расти и цены на загородную недвижимость.

Обзор подготовлен по материалам сайтов: <http://ru.wikipedia.org>, <http://www.ramenskoe.biz>; <http://all-land.com/pages-ramenskij-rajon.html>, <http://www.zemer.ru/info>.

7.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 7.4-1 Количествоные и качественные характеристики Объекта оценки

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Удаление от МКАД	Индивидуальные характеристики участка	Правоустанавливающий документ
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала	50:23:0010371:29	29 119	Около 58 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)	нет	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в западной части кадастрового квартала	50:23:0010358:137	29 508	Около 58 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)	нет	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0010348:195	26 752	Около 60 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)	нет	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0010348:196	25 727	Около 60 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/)	нет	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Источник: На основании данных полученных от заказчика

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

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

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 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/для сельскохозяйственного производства.

Критерий юридической допустимости

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

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

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

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/для сельскохозяйственного производства.

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/для сельскохозяйственного производства.

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 сельскохозяйственного производства и для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем/для сельскохозяйственного производства

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

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

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

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

Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в октябре 2017 года.²

Рост ВВП в 3кв 2017 замедлился до 1,8% г/г с 2,5% г/г во 2кв 2017, оказавшись ниже ожиданий рынка (Bloomberg-консенсус 1,9% г/г) и оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). В октябре темп экономического роста, по оценке, замедлился до 1,0% г/г. При общем положительном воздействии сделки ОПЕК+ на российскую экономику в октябре динамика выпуска в добывающем секторе и связанных с ним секторах стала ограничением для экономического роста. Дополнительными факторами замедления роста выступили негативная динамика в отдельных секторах обрабатывающей промышленности и снижение темпов восстановления кредитной активности в банковской сфере. Указанные факторы являются временными, не свидетельствуют об ухудшении качества экономического роста и не формируют рисков для устойчивости роста в будущем.

Оценка темпов роста ВВП в 2017 году сохраняется на уровне около 2%. Несмотря на то, что уже доступны данные Росстата за январь-октябрь, текущие цифры основаны на неполном круге информации. Более точная оценка динамики ВВП за 2017 год будет возможна только после поступления годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий.

В 3кв 2017, по оценкам, произошла ребалансировка внутреннего спроса. Если во 2кв 2017 основной вклад в экономический рост внес инвестиционный спрос (то есть рост как валового накопления основного капитала, так и запасов материальных оборотных средств), то в 3кв17 более значимым был рост потребительского спроса. Темп роста инвестиций в основной капитал в 3кв17 снизился до 3,1% г/г после 6,3% г/г во 2кв 2017. Одновременно рост оборота розничной торговли продолжает ускоряться: до 2,0% г/г в 3кв 2017 и 3,0% г/г в октябре по сравнению с 1,0% г/г во 2кв 2017.

Устойчивость роста подтверждается состоянием рынка труда: безработица на минимуме, рост зарплат на многолетнем максимуме. Безработица остается вблизи исторически минимальных уровней (5,2% са в октябре), а рост реальных заработных плат в сентябре ускорился до 4,4% г/г и достиг максимального уровня с февраля 2014 года (в октябре он составил 4,3% г/г).

Объявленная «демографическая» программа поддержит экономический рост и снизит уровень бедности. Меры демографической политики в совокупности с доведением МРОТ до уровня прожиточного минимума трудоспособного населения обеспечат снижение доли населения с доходами ниже прожиточного минимума не менее чем на 1 п. п. Одновременно они окажут благоприятное влияние на экономический рост. Каналами распространения такого влияния должны стать увеличение потребительского спроса, рост экономической активности женщин с маленькими детьми и поддержка отраслей строительства и производства строительных материалов.

²<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201704121>

В сентябре–октябре продолжился рост кредитного портфеля банков. Пауза в расширении корпоративного кредитного портфеля в октябре, вероятно, связана в том числе с принятыми Банком России мерами по оздоровлению банковского сектора. В то же время данные меры имеют долгосрочные благоприятные последствия для экономики, обеспечивая более эффективное размещение капитала.

Производственная активность

В 3 кв 2017 рост ВВП составил 1,8% г/г, оказавшись чуть ниже ожиданий рынка (1,9% г/г Bloomberg-консенсус). Замедление роста по сравнению с динамичным 2 кв 2017 (2,5% г/г) оказалось несколько более выраженным, чем предполагали предварительные оценки Минэкономразвития России (2,2% г/г). На стороне производства увеличение вклада сельского хозяйства было нивелировано замедлением в промышленности, которое было связано в первую очередь со сдерживающим влиянием сделки ОПЕК+ на добывающие отрасли. Уточненные данные по строительству указывают на более умеренную динамику, чем предполагалось ранее.

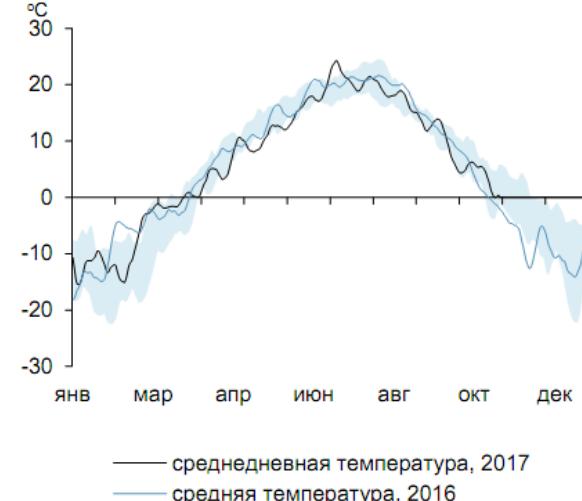
По оценке Минэкономразвития России, темпы роста ВВП в октябре составили 1,0% г/г. Несмотря на рекордный урожай зерновых, выпуск продукции сельского хозяйства в октябре снизился на 2,5% г/г, что связано с изменением графика сбора урожая в текущем году из-за погодных условий (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Отрицательное влияние на рост экономики в октябре также оказал спад в строительстве (-3,1% г/г), к которому, с учетом волатильности показателя, стоит относиться аккуратно.

Рис. 1. На показатели добывающих отраслей оказывает негативное влияние сделка ОПЕК+...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Рис. 2. ...и нормализация погодных условий



Источник: ЕЭС РФ, расчеты Минэкономразвития России

Примечание: данные слажены 7-дневной скользящей средней

Остановка роста в промышленности в октябре была обусловлена негативными тенденциями в отраслях, связанных с добчей и первичной переработкой полезных ископаемых. При общем стабилизирующем воздействии сделки ОПЕК+ на рынок нефти ответственное исполнение Россией своих обязательств, как и предполагалось, оказывало сдерживающее влияние не только на добчу сырой нефти, но и на производство нефтепродуктов. В большинстве регионов России в октябре этого года погодные условия соответствовали календарной норме, что способствовало дальнейшему замедлению роста производства природного газа, а также снижению выпуска в электроэнергетике. Наконец, около 1 п.п. падения выпуска промышленности объясняется провалом в металлургии (на 9,9% г/г в октябре), который, по-видимому, носил разовый характер.

В то же время несырьевой сектор промышленности продолжил устойчиво расти. Поддержку обрабатывающим отраслям в октябре оказали ускорение роста в химическом комплексе (+6,5% г/г) и пищевой промышленности (+5,3% г/г). Позитивную динамику продолжают демонстрировать и отдельные подотрасли машиностроения. Двухзначные темпы роста выпуска легковых и грузовых автомобилей стимулируют спрос в смежных отраслях. Программа обновления пассажирского вагонного парка РЖД и грузового подвижного состава транспортных компаний продолжает обеспечивать высокие темпы роста производства вагонов.

Таблица 1. Показатели производственной активности

	10м17	окт.17	3кв17	сен.17	авг.17	2кв17	1кв17	2016
Грузооборот транспорта								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,4	5,5	5,3	5,6	5,2	7,6	6,6	1,8
Погрузки грузов на ж/д транспорте								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	4,6	1,5	1,8	0,4	3,4	3,8	0,7
Промышленное производство								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	0,0	1,4	0,9	1,5	3,8	0,1	1,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,3	-	-0,1	-0,1	-	-	-
Добыча полезных ископаемых								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	-0,1	2,3	-0,1	2,9	4,8	1,2	2,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,0	-	-1,7	-0,8	-	-	-
Обрабатывающие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,1	0,4	1,1	0,7	3,2	-0,8	0,5
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	0,5	0,4	-	-	-
Лицевая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,8	5,3	2,8	1,2	4,8	0,4	0,9	2,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,6	-	-1,8	1,4	-	-	-
Легкая промышленность								
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	4,2	-0,3	-0,8	-1,9	6,0	6,7	-0,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,9	-	1,7	-1,8	-	-	-
Деревообрабатывающий комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,2	-0,4	1,0	2,3	-0,8	1,9	4,3	1,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,1	-	1,6	1,0	-	-	-
Кокс и нефтепродукты								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	-1,7	1,3	0,4	-0,2	2,9	-1,8	-1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	-1,1	-	-	-
Химический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	6,5	3,3	5,1	3,1	6,9	7,5	3,3
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,3	-	1,2	1,4	-	-	-
Неметаллическая минеральная продукция								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,0	1,7	1,4	0,5	1,7	1,9	2,9	-6,0
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,2	-	-0,2	0,0	-	-	-
Металлургический комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,9	-9,9	0,1	-1,0	4,5	-1,5	-8,9	0,1
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-2,5	-	-3,2	3,2	-	-	-
Машиностроительный комплекс								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	4,9	1,6	23,2	-1,4	5,7	-0,9	1,6
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-19,2	-	26,4	5,2	-	-	-
Прочие производства								
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	13,2	-1,4	-4,5	-0,8	-2,5	2,4	-1,4
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	1,3	-	-0,2	-0,9	-	-	-
Обеспечение эл/энергией, газом и паром								
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	-2,1	0,2	-0,1	0,3	3,6	1,3	1,7
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	-0,6	-	-0,1	-0,8	-	-	-
Водоснабжение и водоотведение, утилизация отходов								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,4	-1,0	-3,7	-3,6	-3,4	1,0	-5,1	-0,8
в % к предыдущему месяцу (SA)	-	0,1	-	0,0	0,8	-	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельные участки для сельскохозяйственного производства и дачного строительства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земель сельскохозяйственного назначения и дачного строительства Московской области.

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ³

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

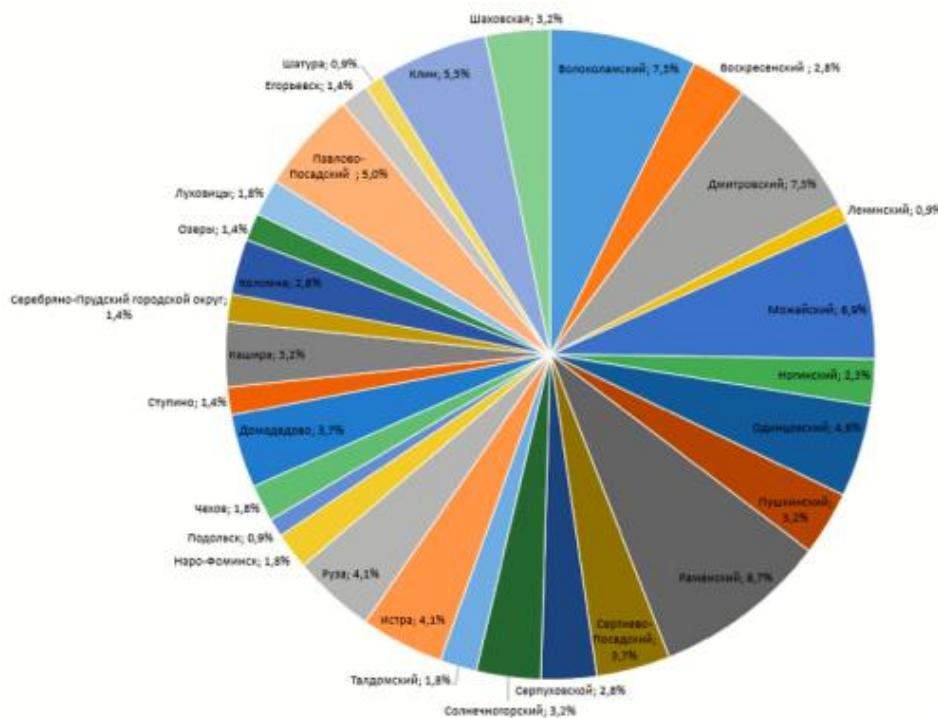
В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торги в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).

³<https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, разделенный по районам/городским округам Московской области

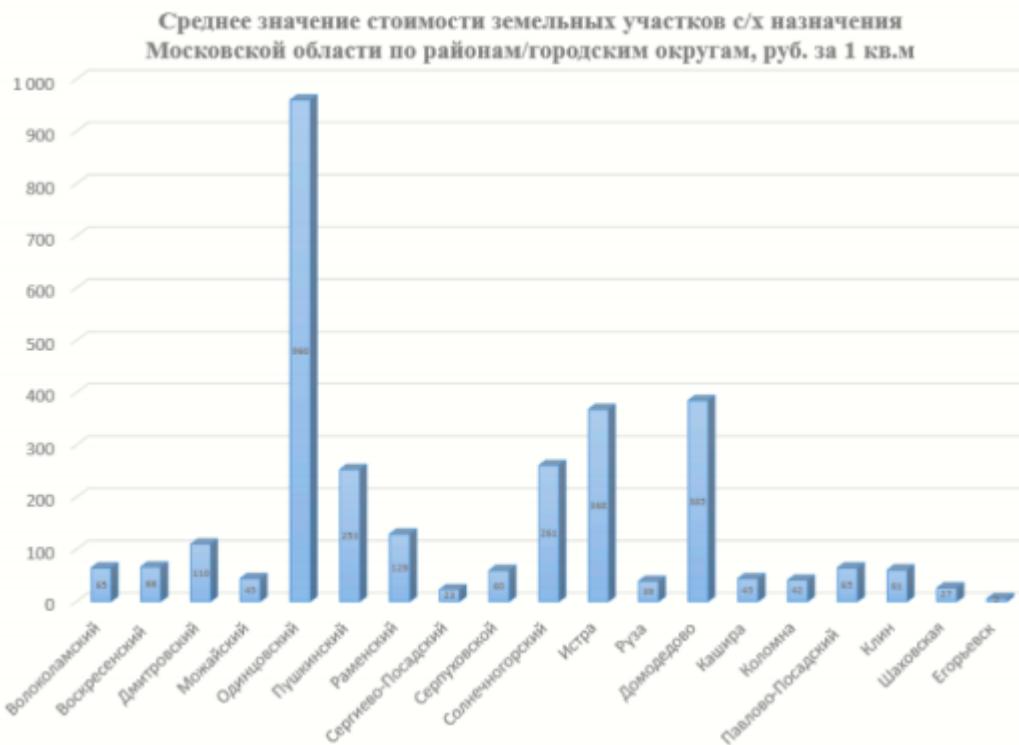


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озёры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павловско-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости

предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социальноэкономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социальноэкономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки

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

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

Источник: Blackwood

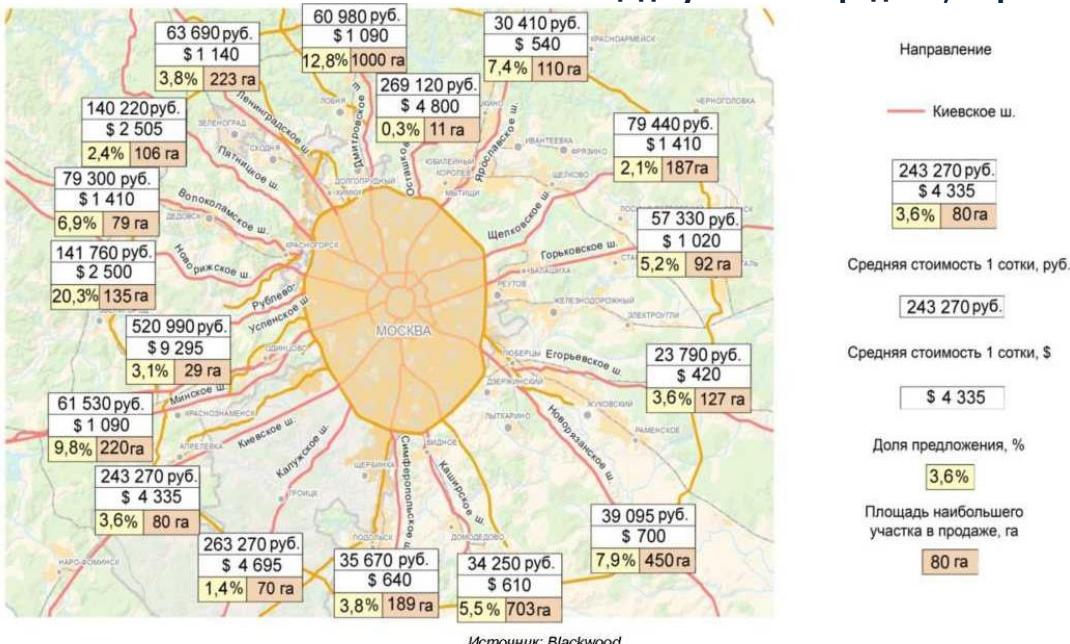
Совокупный объем текущего предложения с/х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 1-го квартала 2017 г. оценивается на уровне 15,2 тыс. га, что на 1,5% больше показателя по итогам 2016 г. Более половины предложений (50,8%) рынка земельных участков Московской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

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

составляет 7%.

Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходятся на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16 - 30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81100 км - 15%.

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

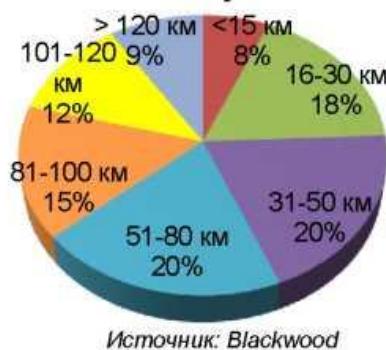


Источник: Blackwood

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

Предложение

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



Источник: Blackwood

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

Ценовая ситуация

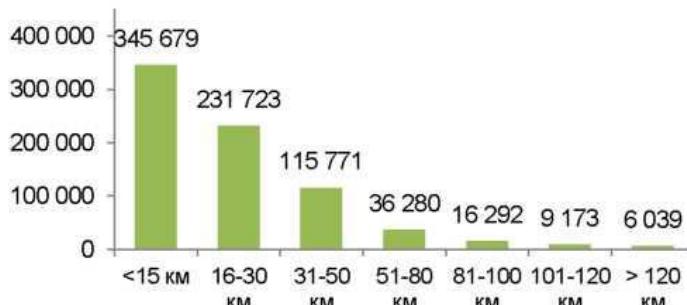
Цены на участки в рублях за квартал также снизились: средняя цена на предложения в Подмосковье по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 97,5 тыс. руб. за сотку, снизившись на 12% по сравнению с показателем по итогам 2016 г.

Лидером по стоимости 1-й сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость 1-й сотки составила 520,9 тыс. руб., при этом показатель за квартал снизился на

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

31% за счет снятия некоторых объектов. На втором месте - Осташковское ш. - 269,1 тыс. руб. (-7% к итогам 2016 г.) На третьем месте по стоимости сотки земли сохранилось Калужское ш.- 263,3 тыс. руб., при этом на Калужском направлении средний показатель за квартал увеличился на 7%.

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



Источник: Blackwood

Средняя стоимость сотки земли Подмосковье зависит от удаленности лотов от МКАД. Так, средняя стоимость 1-й сотки земли в Ближнем Подмосковье (удаленность до 15 км от МКАД) по итогам 1-го квартала 2017 г. составила 345,7 тыс. руб. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1 -ой сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$25-30 тыс. (1,4-2 млн. руб. за сотку). В Дальнем Подмосковье (от 120 км) средняя стоимость 1-й сотки снизилась на 27% до 6 тыс. руб. При этом максимальная стоимость 1-ой сотки в данной зоне достигает 50 тыс. руб. на участки, расположенные вблизи «Большой воды».



Источник: Blackwood

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

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

Основные выводы

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

Обзор загородного рынка Московской области⁴

⁴<https://www.irn.ru/articles/39793.html>

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

По состоянию на 2016 год на рынке участков без подряда Московского региона представлено более 35 тыс. лотов. При этом эксперты отмечают, что по показателю «удаление от МКАД» предложение распределяется довольно равномерно. Так, ближний пояс от Московской кольцевой автодороги (до 15 км) занимает долю 21,6%, а в диапазоне от 15 до 30 км предлагается 26,6% участков без подряда. На зоны 30-45 км и 45-60 км приходится почти одинаковый объем: 16,4% и 16,7% соответственно. А дальше 60 км от МКАД реализуется 18,7% всего объема.

Предложение

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

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

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

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

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

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

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

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

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

лотов.

Предложение на вторичном загородном рынке московского региона

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

Источник: «ИНКОМ-Недвижимость»

Спрос

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник: «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Источник: «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»

Конкуренты

Если на городском рынке московского региона новостройки являются головной болью для

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

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

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

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

Цены

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

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

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

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

Источник: «ИНКОМ-Недвижимость»

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

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

Цены предложения на вторичном загородном рынке, млн руб.

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

Источник: «ИНКОМ-Недвижимость»

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

По данным компании «Инком», скидки сейчас предоставляются почти во всех проектах на первичном рынке, размер скидки зависит от успешности поселка. В проектах с хорошими продажами

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

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

Основные выводы

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в районе расположения оцениваемых объектов

№	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, Гжельское с/пос	Новорязанское	46	500,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	12 980	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/154287250/	903 721-79-77
2	Московская область, Раменский район, рядом с д. Жирово и Бахтеево	Новорязанское	43	1626,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	2 501	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/167662585/	902 043-55-51
3	Московская область, Раменский район, рядом с деревней Кузяево	Егорьевское	44	556,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	3 597	https://www.avito.ru/rechitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_5.56_ga_snt_dnp_1002156509	977 955-39-26
4	Московская область, Раменский район, д. Слободино	Новорязанское	44	1130,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	4 000	http://www.roszem.ru/land/608311/	(916)2206851
5	Московская область, с. п. Никоновское, с. Заворово	Новорязанское	45	245,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	10 204	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2.45_ga_snt_dnp_729346547	985 191-23-69
6	Московская область, Раменский район, д. Плакинино	Новорязанское	50	195,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	10 256	https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_1.95_ga_snt_dnp_715622989	929 651 30-92
7	Московская область, Раменский район, д. Плакинино	Егорьевское	47	197,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	7 614	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Plaskinino_191421/	(495) 788-80-90
8	Московская область, Раменский район, г. Бронницы	Новорязанское	45	4600,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	11 000	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Bronnitsy_159197/	(495) 788-80-90

№	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
9	Московская область, Раменский район, с. Слободино	Новорязанское	51	1131,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	(495) 788-80-90
10	Московская область, Раменский район, с. Мирный	Новорязанское	42	1822,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Mirnyy_231499/	(495) 788-80-90
11	Московская область, Раменский район, с. Петровское	Новорязанское	38	500,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства	Есть возможность подключения	Имеются	6 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	(495) 788-80-90

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства в районе расположения оцениваемых объектов

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 501
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12 980
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 105

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-3 Предложения по продаже земельных участков для дачного строительства в районе расположения оцениваемого объекта

№	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, 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
2	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
3	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское, вблизи д. Слободино	Новорязанское	49	735,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	11 020	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156	985 300 98 52
4	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

№	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
5	Московская область, Воскресенский район, д. Новотроицкое	Новорязанское	65	1239,00	Земли сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства	Есть возможность подключения	Имеются	10 089	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/166495831	(926) 904 07 71

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства в районе расположения оцениваемого объекта

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	11 407
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	10 045

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Рынок недвижимости имеет ряд 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 сельскохозяйственного производства приведены в «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Нижний Новгород, 2018г., под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 8.5-1 Диапазоны корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,9% 14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8% 16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7% 14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4% 17,8%

Исследование на тему корректировок на уторгования для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующие значения:

Таблица 8.5-2 Диапазоны корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3% 12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5% 10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5% 16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6% 12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8% 9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2% 14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1% 12,6%

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

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

Местоположение.

Удаленность от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных в Юго-Восточном направлении (Егорьевское, Рязанское и Новорязанское шоссе) Московской области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 8.5-3 Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства

Таблица 61

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	125%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

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

Таблица 8.5-4 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

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

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

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

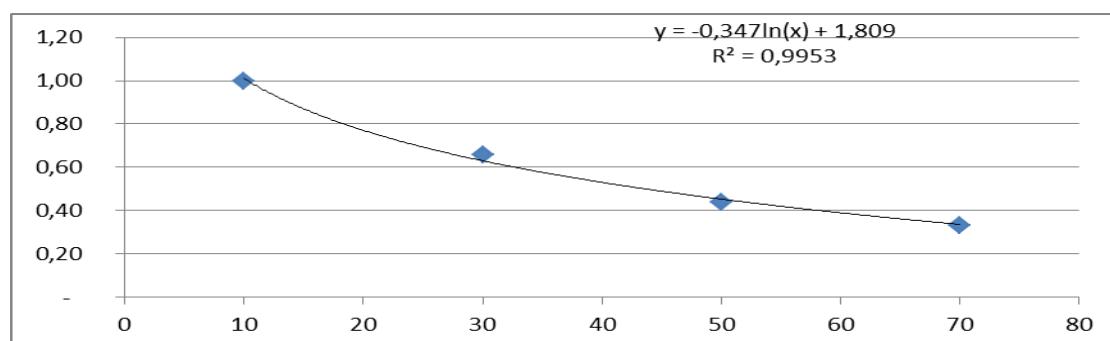


Таблица 8.5-5 Юго-Восточное направление для дачного строительства

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%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	49%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	120%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%

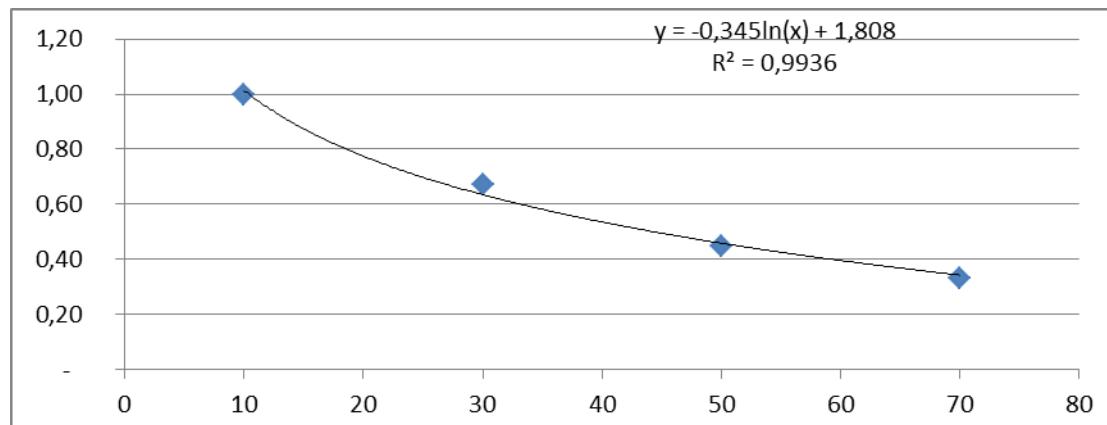
Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

Таблица 8.5-6 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,66
50	0,44
70	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 7-2. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД

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

Корректировка на площадь для участков под сельхоз производство будет производиться согласно исследованиям, проведенным «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Нижний Новгород, 2018г., под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 8.5-7 Диапазон корректировок на площадь для участков для сельскохозяйственного производства

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га	аналог				
	<10	10-30	30-100	≥100	
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Корректировка на площадь для участков дачного строительства будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости -

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 8.5-8 Зависимость удельной цены от площади



Рис. 21

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

Участки расположены в Раменском районе Московской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство и дачное строительство 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 сельскохозяйственного производства в районе расположения оцениваемых объектов

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 501
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	12 980
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 105

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.6-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для дачного строительства в районе расположения оцениваемого объекта

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	6 500
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	11 407
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	10 045

Источник: расчет Оценщика

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

1. Условия сделки (корректировка на торги, уторгование).
2. Время продажи (условия рынка)
3. Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)
4. Удаление от МКАД.
5. Площадь земельного участка
6. Транспортная доступность
7. Индивидуальные особенности земельного участка.

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 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.1.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при сравнительном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть

аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный (рыночный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и **Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»**

достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

9.1.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, 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, совместной 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, 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 рынком⁵.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или 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 истечения⁶.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для

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

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

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 сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

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

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

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

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

окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

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

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

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м².
- В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку.

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированы данные интернет ресурсов по продаже земельных участков. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория и вид разрешенного использования земельного участка, удаление от МКАД.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

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

Подбор объектов-аналогов для дачного строительства происходил по следующим критериям

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

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 справедливой стоимости земельных участков для сельскохозяйственного производства

Характеристики	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Источник информации		https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.15_ga_snt_dnp_1106866793	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/
Контакт		(928) 994-98-85	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90
Местоположение	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Мещеры	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, с. Слободино	Московская область, Раменский район, с. Петровское
Направление/шоссе	Новорязанское шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Удаленность от МКАД	58	47	51,00	38,00
Кадастровый номер		50:23:0020393:28, 50:23:0020402:353	50:23:0050376:19	50:23:0040530:88
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	291,19; 295,08	215	1131,00	524,55
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоймость предложения за 1 сотку, руб.		4 605	4 000	5 719

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости за 1 сотку участков под сельскохозяйственное производство

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		4 605	4 000	5 719
Общая площадь	сот.		215,00	1 131,00	524,55
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			4 605	4 000	5 719
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 605	4 000	5 719
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 605	4 000	5 719
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 605	4 000	5 719
Условия рынка					
Время продажи			Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 605	4 000	5 719
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Мещеры	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Гжельское, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала	Московская область, Раменский район, с. Слободино	Московская область, Раменский район, с. Петровское
Направление/шоссе		Новорязанское шоссе	Новорязанское	Новорязанское	Новорязанское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 864	3 356	4 798
Удаленность от МКАД	км	58	47	51	38
Корректировка	%		-15,43%	-10,04%	-26,84%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 268	3 019	3 510
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 268	3 019	3 510
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственн	Для сельскохозяйственн	Для сельскохозяйственн	Для сельскохозяйственн

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Корректировка	%	о производства	о производства	о производства	о производства
Скорректированная цена	руб./сот.		3 268	3 019	3 510
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	кв.м.		215,00	1 131,00	524,55
Площадь земельного участка	га.	43 161,00	2,15	11,31	5,25
Диапазон	га.	меньше 10	меньше 10	10-30	меньше 10
Корректировка	%		0,00%	10,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 268	3 321	3 510
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 268	3 321	3 510
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 268	3 321	3 510
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		15,43%	20,04%	26,84%
Весовой коэффициент			0,348	0,335	0,317
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	3 363			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Уторгование

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

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

Таблица 9.2-3 Диапазоны корректировок на уторгование для земельных участков сельскохозяйственного назначения

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,9% – 14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8% – 16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7% – 14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4% – 17,8%

В связи с тем, что земельные участки не используются, корректировка принята в размере среднего значения диапазона для участков классифицирующихся как залежь и составила (-16,1%).

Место нахождения

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

Удаленность от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных в Юго-Восточном направлении (Егорьевское, Рязанское и Новорязанское шоссе) Московской области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.2-4 Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства

Таблица 61

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	125%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

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

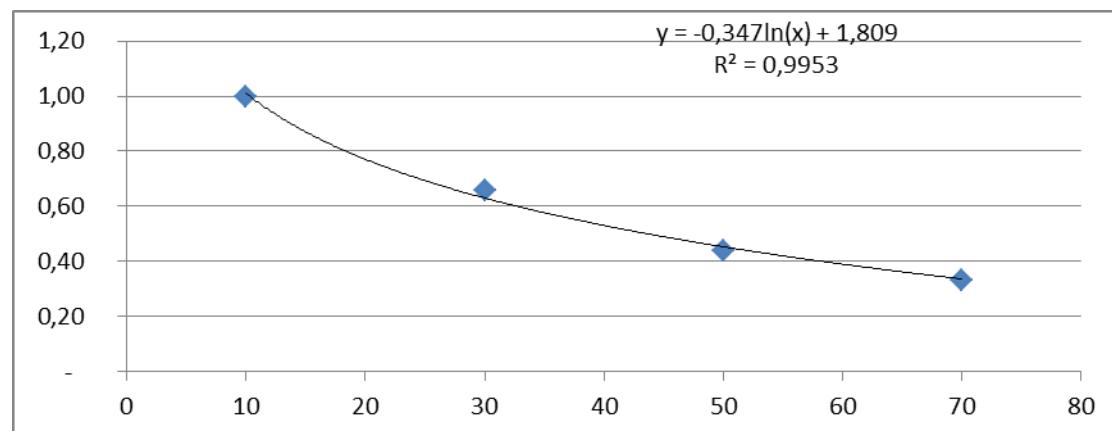
Таблица 9.2-5 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,66
50	0,44
70	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 7-3. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД:

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Таблица 9.2-6 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	58	47	51	38
Модельная корректировка	0,400026275	0,472998782	0,444656505	0,546757603
Корректировка		-15,43%	-10,04%	-26,84%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь

Одним из основных ценообразующих факторов является размер земельного участка. Согласно тенденции существует зависимость стоимости единицы площади от размера земельных участков: чем больше площадь земельного участка, тем его стоимость в расчете на единицу площади меньше.

Корректировка на площадь будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Нижний Новгород, 2018г., под ред. Лейфер Л.А.

Таблица 9.2-7 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

		Земельные участки, классифицируемые как залежь			
		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Таблица 9.2-8 Расчет корректировки площадь

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь соток	291,19; 295,08	215,00	1 131,00	524,55
Площадь гектар	2,9119; 2,9508	2,15	11,31	5,25
Диапазон площади, га.	<10	меньше 10	10-30	<10
Корректировка на площадь		0,00%	10,00%	0,00%

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 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета справедливой стоимости земельных участков дачного строительства

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/139760087/	https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_114788/
Контакт		906 787-75-38	985 300 98 52	(495) 788-80-90
Местоположение	Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Мещеры	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос. с. Татаринцево	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское, вблизи д. Слободино	Московская область, Раменский район, д. Давыдово
Направление	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Удаленность от МКАД	60	50	49	60
Кадастровый номер		-	50:23:0050376:5	50:23:0050448:50
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	267,52 257,27	223,00	735,00	1630,00
Инженерные коммуникации	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		11 211	11 020	6 500

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-10 Расчет удельной стоимости за 1 сотку земельных участков

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		11 211	11 020	6 500
Общая площадь	сот.		223,00	735,00	1 630,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 211	11 020	6 500
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 211	11 020	6 500
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 211	11 020	6 500
Условия рынка					

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Время продажи			Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 211	11 020	6 500
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,90%	-11,90%	-11,90%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 877	9 709	5 727
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Раменский район, с.п. Новохаритоновское, д. Мещеры	Московская область, Раменский район, Рыболовское с/пос, с. Татаринцево	Московская область, Раменский район, с/п Рыболовское, вблизи д. Слободино	Московская область, Раменский район, д. Давыдово
Направление		Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное	Юго-Восточное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		9 877	9 709	5 727
Удаленность от МКАД	км	60	50	49	60
Корректировка	%		-14,00%	-15,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 494	8 253	5 727
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 494	8 253	5 727
Вид разрешенного использования		Дачное строительство	для дачного строительства	для дачного строительства	для дачного строительства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 494	8 253	5 727
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	267,52 257,27	223,00	735,00	1 630,00
Корректировка	%		-2,00%	14,00%	26,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 324	9 408	7 216
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения	есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 324	9 408	7 216
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		8 324	9 408	7 216
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		16,00%	29,00%	26,00%
Весовой коэффициент			0,355	0,319	0,326
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./сот.	8 308			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Уторговывание

Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договоры, 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 - 2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на торг имеет следующие значения:

Таблица 9.2-11 Значения корректировок на торг

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3% 12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5% 10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5% 16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6% 12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8% 9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2% 14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1% 12,6%

Корректировка на торг будет принята в размере среднего значения диапазона 11,9%.

Место нахождения

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

Удаленность от МКАД

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных в Юго-Восточном направлении (Егорьевское, Рязанское и Новорязанское шоссе) Московской области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.2-12 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%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	49%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	120%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%	-54%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%	-32%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	118%	48%	0%

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

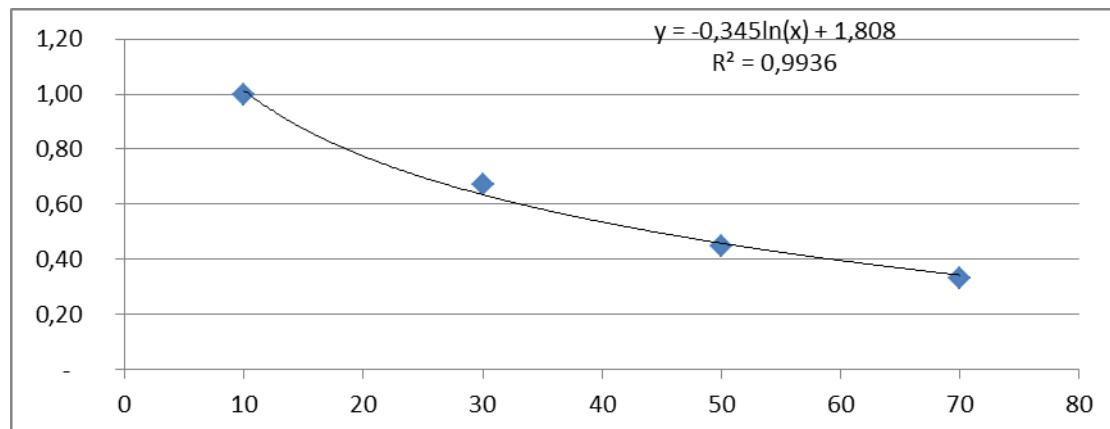
Таблица 9.2-13 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

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

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 7-4. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД:

Таблица 9.2-14 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	60	50	49	60
Модельная корректировка	0,395451126	0,458352063	0,465321997	0,395451126
Корректировка		-14%	-15%	0%

Источник: составлено Оценщиком

Площадь

Корректировка на площадь для участков под сельхоз производство будет производиться согласно исследованиям, проведенным ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год.

Таблица 9.2-15 Зависимость удельной цены от площади

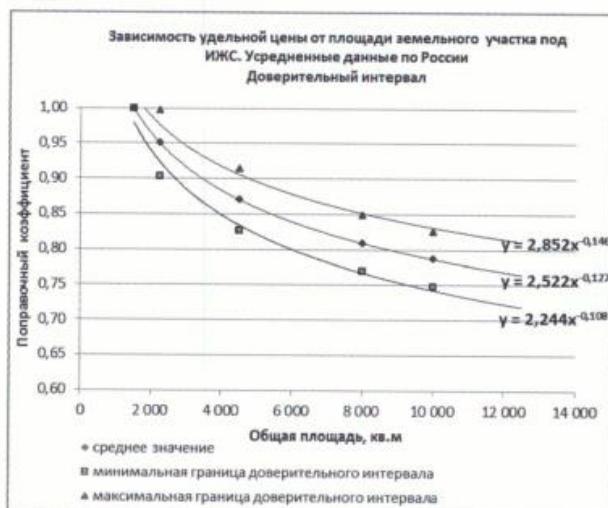


Рис. 21

Таблица 9.2-16 Расчет корректировки на площадь для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь участка, сот.	267,52 257,27	223,00	735,00	1 630,00
Площадь участка, кв.м.	26 752 25 727	22300,00	73500,00	163000,00
Коэффициент зависимости	0,694	0,707	0,608	0,549
Корректировка		-2,00%	14,00%	26,00%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

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 9.2-17 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь сот..	Удельная стоимость 1 сотки, руб.	Справедливая стоимость участка, руб	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0010371:29	291,19	3 363	979 272	979 300
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0010358:137	295,08	3 363	992 354	992 400
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0010348:195	267,52	8 308	2 222 556	2 222 600
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0010348:196	257,27	8 308	2 137 399	2 137 400
Итого						6 331 700

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕНИХ 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.
Земельные участки (4 ед.) для дачного строительства и сельскохозяйственного производства, расположенные в Раменском районе Московской области, входящие в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»	Не применялся	6 331 700	Не применялся

10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

6 331 700 (Шесть миллионов трехста тридцать одна тысяча семьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь сот.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0010371:29	291,19	979 300
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:23:0010358:137	295,08	992 400

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Кадастровый номер	Площадь сот.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0010348:195	267,52	2 222 600
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	50:23:0010348:196	257,27	2 137 400
	Итого			6 331 700

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

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

Оценщик, Делов А. И.

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2010). Протокол № 284 от 18.12.2009 г. с изменениями и дополнениями.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Лейфер Л.А.
4. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г
5. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Нижний Новгород, 2018г.», издание четвертое. Лейфер Л.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



<p>РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ</p> <p>ОГРН 102770049146 ИНН 7708022345 107078, г. Москва, а/я 308 Е-mail: info@rsoeo.ru Web: www.rsoeo.ru Тел.: (495) 662-74-25 (499) 261-57-53 Факс: (499) 267-87-18</p> <p>TEGONA Ассоциация членов Европейской группы ассоциаций (TEGONA)</p> <p>Член Международного конгресса Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (MTCR)</p> <p>Выписка</p> <p>из реестра саморегулируемой организации оценщиков</p> <p>Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению</p> <p><u>Делова Андрея Игоревича</u> (ФИО заявителя или полное наименование организации)</p> <p>о том, что <u>Делов Андрей Игоревич</u> (ФИО оценщика)</p> <p>является членом РОО и включен(а) в реестр «<u>06</u>» ноября 2014 г. за регистрационным номером (002)34.</p> <p>Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет</p> <p>Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет</p> <p>Квалификационный аттестат: 1. №Ф02928-1 от 02.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 02.02.2021; 2. №016025-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021</p> <p>Данные сведения предоставлены по состоянию на 30 апреля 2019 г. Дата составления выписки 30 апреля 2019 г.</p> <p><u>С.Д. Заякин</u> (подпись)</p> <p><u>М.П.</u> М.П. С.А. Табакова (подпись)</p> <p>М.П. М.П. Президент</p> <p>М.П. М.П. С.Д. Заякин (подпись)</p> <p>М.П. М.П. Акционерный директор</p>
--



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

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

Член Международной Федерации
участников рынка недвижимости
(FIRB)
TEGOVA
Ассоциация членов
группы участников
(ФБСОВА)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

На настоящий квалификационный аттестат в области оценочной

деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

Делову Андрею Игоревичу

выдан

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 02 » февраля 2018 г. № 45

Директор А.С. БУНКИН

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 2021 г.



Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002928-1 от « 02 » февраля 2018 г.

На настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

Делову Андрею Игоревичу

выдан

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 02 » февраля 2018 г. № 45

Директор А.С. БУНКИН

Квалификационный аттестат предоставлен по состоянию на 30 апреля 2019 г.

С.Д. Заявкин


Квалификационный аттестат предоставлен по состоянию на 30 апреля 2019 г.

С.Д. Заявкин


© Офицер - Альянс 2019 - филиал международной ассоциации участников рынка недвижимости FIRB (FIRB 2019-04-06, версия 2019)



<i>Жегары білім туралы</i>			
ДИПЛОМ			
ЖБ № 0202232			
Осы диплом	<i>Делов</i>		
<i>Андрей Игоревич</i>			
ол	2008	жылда	Алматы экономика және
<i>стистистика академиясына</i>			
түсін,	2010	жылы	<i>050908 "Багалау"</i>
<i>мамандығы бойынша Алматы экономика</i>			
<i>және статистика академиясының</i>			
<i>жегары білім берудің көсіптік оқу бағдарламасын толық</i>			
<i>менгеріп шыкты.</i>			
Мемлекеттік аттестацый комиссиясының <i>2010</i> жылғы			
« <i>20</i> » <i>сүйрделі</i>	шешімімен оған	<i>багалау</i>	
<i>(жеке мемлекеттік аттестацый комиссиясының шешімі)</i>			
<i>білігіндең және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі</i>			
<i>берілді.</i>			
<i>Мемлекеттік аттестацый комиссиясының тапшылығы</i>		<i>Ессе</i>	
<i>Ресми</i>		<i>Ресми</i>	
<i>Алматы</i>		<i>Алматы</i>	
<i>М.О.</i>		<i>М.О.</i>	
<i>2010</i> жылғы « <i>07</i> » наурыз		<i>2010</i> жылғы « <i>07</i> » наурыз	
Тіркеу номері <i>2579</i>		Регистрационный номер <i>2579</i>	
<i>Мемлекеттік аттестацый комиссиясының тапшылығы</i>		<i>Мемлекеттік аттестацый комиссиясының тапшылығы</i>	
<i>Ресми</i>		<i>Ресми</i>	
<i>Алматы</i>		<i>Алматы</i>	
<i>М.О.</i>		<i>М.О.</i>	
<i>Город</i>		<i>Город</i>	
<i>«<i>07</i>» июня 2010 года</i>		<i>«<i>07</i>» июня 2010 года</i>	
Регистрационный номер <i>2579</i>		Регистрационный номер <i>2579</i>	

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

**АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0991Р776/90001/19
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОЙ ОРГАНЫ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В результате выплаты страхового возмещения Страхователем, а поимкее оказавшегося ущерба, нанесенного потерпевшим, Страховщиком осуществляется выплата страхового возмещения Страхователю.

Библиотека (Нарвиканск) - 059140-789000078
Ист. Писарев Т.С. +79578909951#1580

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объекты аналоги для сравнительного подхода сельскохозяйственного назначения

Объект-аналог №1

[avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.15_ga_snt_dnp_1106866793](https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.15_ga_snt_dnp_1106866793)

Участок 2.15 га (СНТ, ДНП)

990 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку 8 октября в 08:36



Показать телефон
8 926 XXX-XX-XX

Написать сообщение

P

R-Подмосковный
Агентство
На Avito с января 2017
Завершено 18 объявлений

17 объявлений пользователя

Контактное лицо
Александр

№ 1106866793, ☎ 6596 (+6)



ЛАМИНАТ
В ПЕТРОВИЧЕ

Площадь: 215 сот.; Расстояние до города: 47 км

Местоположение объекта указано на карте
Егорьевское шоссе, 47 км

Скрыть карту ^

https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.15_ga_snt_dnp_1106866793

Участок 2.15 га (СНТ, ДНП) 990 000 ₽

Александр 8 926 994-98-85 Написать сообщение



Площадь: 215 сот.; Расстояние до города: 47

Адрес: Местоположение объекта указано на карте Скрыть карту



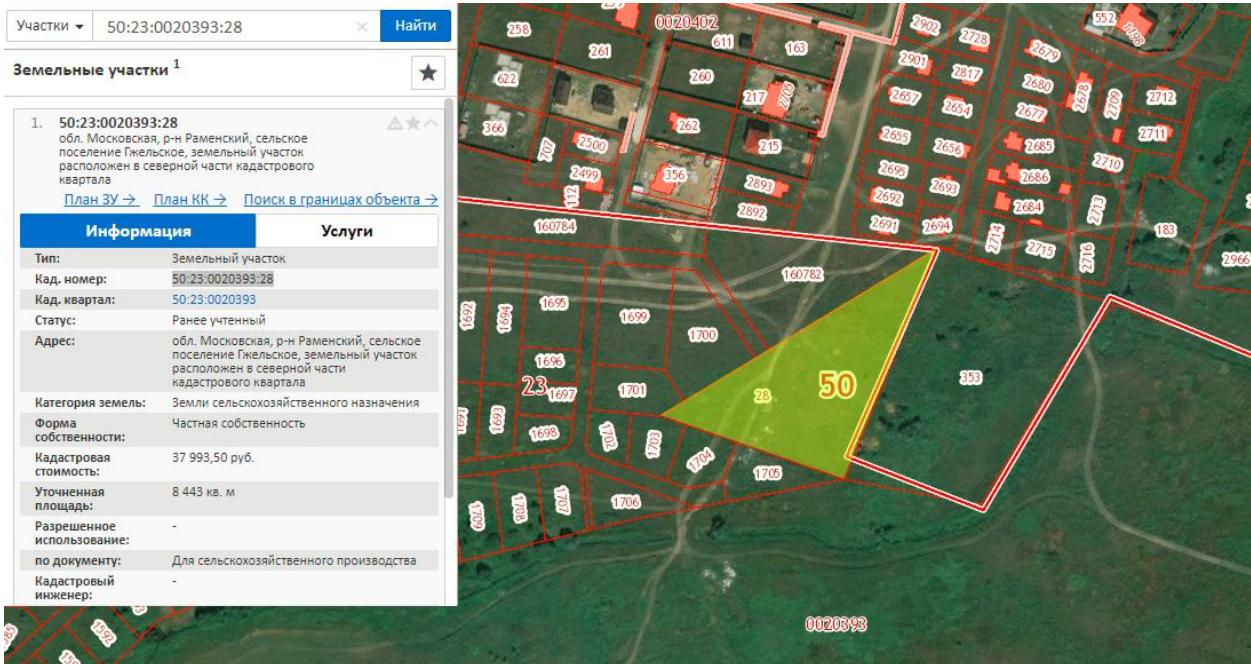
Аналоги конструкторов Лего

Дешевые аналоги Лего из Китая.
Конструктивно сходные и безопасные
для детей!

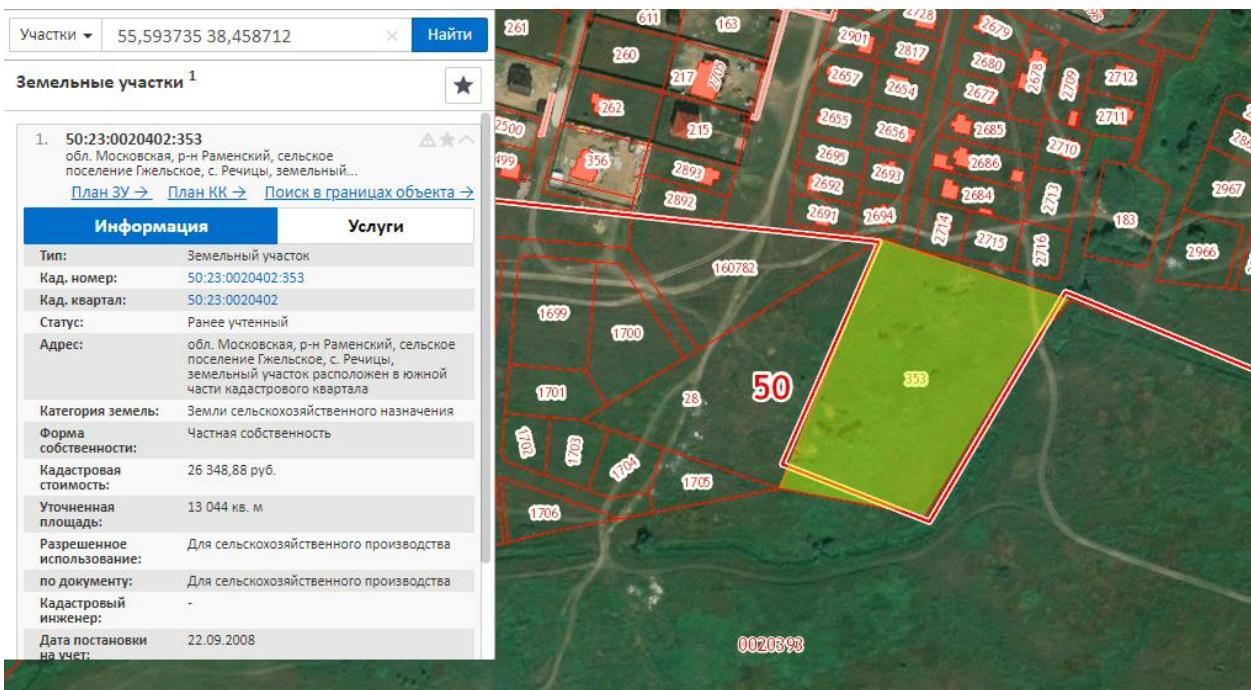
[sgtoys.ru](#)



Источник: https://www.avito.ru/ramenskoe/zemelnye_uchastki/uchastok_2.15_ga_snt_dnp_1106866793



Источник: Публичная кадастровая карта. <https://pkk5.rosreestr.ru>



Источник: Публичная кадастровая карта. <https://pkk5.rosreestr.ru>

Объект-аналог №2

Слободино. Земля сельхозназначения - 11.31 Га

4 000 р.
за сотку

4 524 000 р.*
стоимость объекта

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Новорязанское
Район: Раменский
От МКАД: 51 км
Площадь: 11.31 Га
ID: 231501

ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ

Показать участки на Google Maps

Основные сведения об участке

Описание

Основные сведения об участке

Описание

Категория: Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства

Вид использования земли: Сельскохозяйственная деятельность

Цели использования: Новорязанское

Направление (шоссе): Московская область

Область: Раменский

Район: Раменский

Удаленность от МКАД, км: 51 км

Площадь: 11.31 Га

Правовой статус: Собственность

Характеристики: примыкает к лесу

* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТИКИ

- Категории земель
- Цели использования земель
- Раменск
- Индустриальные парки

МЕДИА-ЦЕНТР

- Новости
- Телевидение
- Печатные издания
- Вопрос-Ответ

УСЛУГИ

- Подбор участка
- Развитие территории
- Изменение категории
- Консалтинг
- Помощь в реализации
- Оценка
- Фе-девелопмент

О ГК ГЕО ДЕВЕЛОПМЕНТ

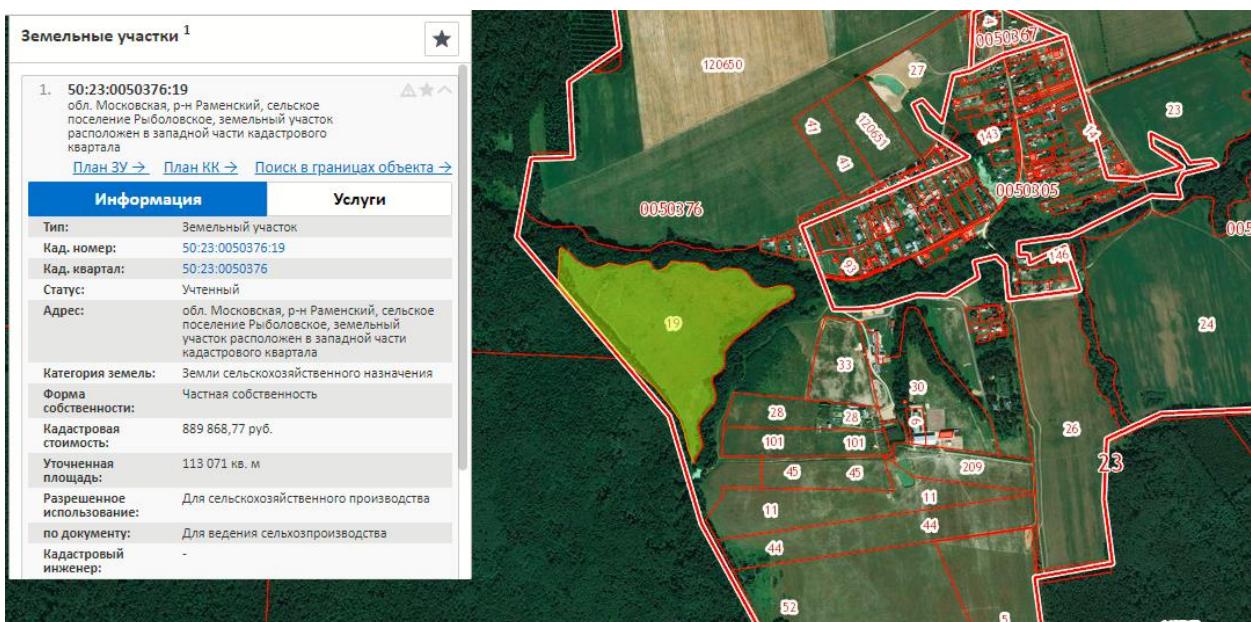
- Наши клиенты
- История компании
- Миссия и технологии
- Руководство
- Вакансии

КОНТАКТЫ

Карта проезда

8 (495) 788-80-90

Источник: https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/



Источник: Публичная кадастровая карта. <https://pkk5.rosreestr.ru>

Объект-аналог №3

Петровское. Земля сельхозназначения - 5 Га

6 000 р.
за сотку

3 000 000 р.*
стоимость объекта

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Новорязанское
Район: Раменский
От МКАД: 38 км
Площадь: 5 га
ID: 157538

Оставить заявку

Основные сведения об участке Описание

[Показать участки на Google Maps](#)

Основные сведения об участке		Описание
Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства	
Вид использования земли:	Сельскохозяйственная деятельность, Коттеджно-дачное строительство	
Цели использования:	Новорижанское	
Направление (шоссе):	Московская область	
Область:	Раменский	
Район:	38 км	
Удаленность от МКАД, км:	5 Га	
Площадь:	красивый вид, рядом река, примыкает к лесу	
Характеристики:		

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТИКИ

- Категории земель
- Цели использования земель
- Раменск
- Индустриальные парки

МЕДИА-ЦЕНТР

- Новости
- Телевидение
- Печатные издания
- Вопрос-Ответ

УСЛУГИ

- Подбор участка
- Развитие территории
- Изменение категории
- Консалтинг
- Помощь в реализации
- Оценка
- Фее-девелопмент

О ГК ГЕО ДЕВЕЛОПМЕНТ

- Наши клиенты
- История компании
- Миссия и технология
- Руководство
- Вакансии

КОНТАКТЫ

Карта проезда

8 (495) 788-80-90
[Заказать звонок](#)

Поиск по сайту

Адрес: 105064, г. Москва, Николи Сусланый переулок, 5, строение 18, 5 этаж (БЦ АРМА)
E-mail: info@geodevelopment.ru
График работы: Пн – Пт, 9:30 – 19:30

Мы в соц. сетях [f](#) [in](#)

GEO DEVELOPMENT

© 2005-2018 Geo Development – Купля и продажа земельных участков в Москве и Подмосковье

FUNNY MONKEY

Источник: https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

Земельные участки 1

1. 50:23:0040530:88
обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Софынское

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация		Услуги
Тип:	Земельный участок	
Кад. номер:	50:23:0040530:88	
Кад. квартал:	50:23:0040530	
Статус:	Ранее учтенный	
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Софынское	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	385 019,70 руб.	
Уточненная площадь:	52 455 кв. м	
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	
по документу:	ведение сельхозпроизводства	
Кадастровый инженер:	-	
Дата постановки на учет:	30.01.2008	
Дата изменения	16.01.2019	

Источник: Публичная кадастровая карта. <https://pkk5.rosreestr.ru>

Объекты аналоги для сравнительного подхода дачного строительства

Объект-аналог №1

Продам участок Москва

← → C Защищено <https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/139760087/>

Участок, 223 сот.

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

Жулебино, 30 мин. на транспорте

Новорязанское шоссе, 50 км от МКАД

[В избранное](#) [Сообщить о проблеме](#) [Пожаловаться](#)

2 500 000 ₽ 11 211 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

Свободная продажа

+7 906 787-75-38

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

ID 12223053

4 фото

Площадь 223 сот. Статус земли Садоводство

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

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

[Показать телефон](#)

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

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Участок, 223 сот.

223 сот. Садоводство

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

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 906 787-75-38
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте Панорама Похожие рядом
Участок
Посмотреть похожие на карте

Татаринцево Крестовоздвиженская церковь

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

Фотографии (4) Описание На карте Контактное лицо Участок, 223 сот.

Садоводство

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

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

ID 12223053

Таунхаусы в КП «Парк Авеню»
Премиум класс. От 291 м². Квартиры от 50 м². Свой детский сад, 23 км Новой Риги. Звоните! От 79 670 руб./кв.м
Тел.: (495) 003-48-26

Проектная декларация на сайте. Застройщик Villegio Estate.

ЖК «Люберцы»
Метро Некрасовка! Рядом лесопарк и озеро! Свои школы и детские сады!
Отделка «под ключ»!
Тел.: (495) 162-53-65

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика ООО «Самолёт Девелопмент»

Общая информация
Электричество Газ Канализация
Водоснабжение
Статус участка Садоводство
Площадь участка 223 сот.

Экспорт Печать Пожаловаться
Показать телефон Написать сообщение

ID 12223053

Таунхаусы в КП «Парк Авеню»
Премиум класс. От 291 м². Квартиры от 50 м². Свой детский сад, 23 км Новой Риги. Звоните! От 79 670 руб./кв.м
Тел.: (495) 003-48-26

Проектная декларация на сайте. Застройщик Villegio Estate.

ЖК «Люберцы»
Метро Некрасовка! Рядом лесопарк и озеро! Свои школы и детские сады!
Отделка «под ключ»!
Тел.: (495) 162-53-65

Проектная декларация на рекламируемом сайте застройщика ООО «Самолёт Девелопмент»

Похожие предложения
[Источник: https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/139760087/](https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/139760087/)

Объект-аналог №2

[avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156](https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156)

Участок 7.35 га (СНТ, ДНП)

8 100 000 ₽

[Добавить в избранное](#)[Добавить заметку](#)

25 сентября в 09:57


[Показать телефон](#)
8 985 XXX-XX-XX
[Написать сообщение](#)

Святослав

Частное лицо

На Avito с апреля 2012

Завершено 3 объявления

3 объявления пользователя

№ 1207621156, 4266 (+8)

Земля промышленного назначения
от собственникаЗемля промышленного
назначенияПод строительство. Территория
индустриального парка «Фрейт Вилладж
Воринох. Зоните!»[freightvillage.ru >](http://freightvillage.ru)[Скрыть карту ^](#)

Площадь: 735 сот.; Расстояние до города: 8 км
Раменский район, сельское поселение Рыболовское
Новорязанское шоссе, 8 км

[Источник: https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156](https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_7.35_ga_snt_dnp_1207621156)

Участки ▾ 55,363298 38,282998 Найти

Земельные участки ¹

1. 50:23:0050376:5
обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Рыболовское, д. Слободино, ул...

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:23:0050376:5
Кад. квартал:	50:23:0050376
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Рыболовское, д. Слободино, ул. Новая, дом 9
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	33 816 615,00 руб.
Уточненная площадь:	73 500 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения гражданами садоводства и огородничества
по документу:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки:	30.07.2004



[Источник: Публичная кадастровая карта. https://pkk5.rosreestr.ru](https://pkk5.rosreestr.ru)

Объект-аналог №3

https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_114788/

■ / Продажа земельных участков / Земельные участки

Давыдово. Земля под дачи и коттеджи - 16.3 Га



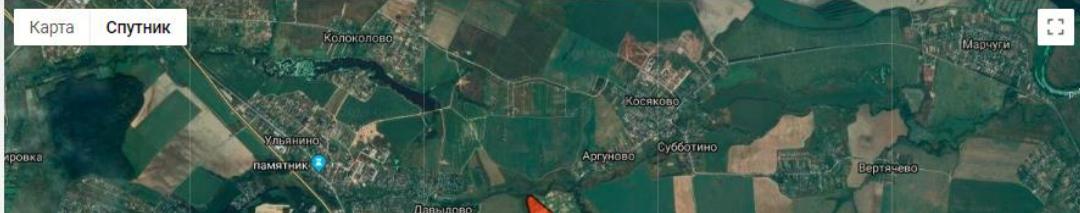
6 500 р.
за сотку

10 595 000 р.
стоимость объекта

Земли сельскохозяйственного назначения

Шоссе: Новорязанское
Район: Раменский
От МКАД: 60 км
Площадь: 16.3 Га
ID: 114788

[Оставить заявку](#)



https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_114788/



Показать участки на Google Maps

Основные сведения об участке
Описание

Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения	Земельный участок площадью 16,3 га расположен в Раменском районе Московской области на удалении 60 км от МКАД по Новорязанскому шоссе.
Вид использования земли:	для дачного строительства	Участок расположен вблизи населенного пункта Давыдово. Рельеф ровный, представляет собой поле. Земельный массив находится в живописном удаленном тихом месте, по северной границе протекает р. Отра, с юго-восточной стороны участок окружен лесом.
Цели использования:	Коттеджное/дачное строительство	Размежеван на 179 участков. Разработан эскиз проекта планировки. Приглашаем к сотрудничеству, возможен совместный проект.
Направление (шоссе):	Новорязанское	Земельный участок идеально подходит под коттеджный, дачный поселок.
Область:	Московская область	
Район:	Раменский	
Удаленность от МКАД, км:	60 км	
Площадь:	16.3 Га	
Правовой статус:	Собственность	

Источник: https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_114788/

Земельные участки 1

1. 50:23:0050448:528
обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянино, земельный участок...

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация		Услуги
Тип:	Земельный участок	
Кад. номер:	50:23:0050448:528	
Кад. квартал:	50:23:0050448	
Статус:	Ученный	
Адрес:	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Ульянино, земельный участок расположен в северо-восточной части кадастрового квартала	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Форма собственности:	Частная собственность	
Кадастровая стоимость:	655 196,52 руб.	
Уточненная площадь:	852 кв. м	
Разрешенное использование:	Для объектов жилой застройки	
по документу:	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	
Кадастровый инженер:	-	

Источник: Публичная кадастровая карта. <https://pkk5.rosreestr.ru>

Участок разделен на множество маленьких участков

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ																											
ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНГОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ																											
Дата 11.03.2016.	№ 59/023/001/2016-1369																										
На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. сообщим, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>1. Характеристики объекта недвижимости:</th> <th>объекта</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Кадастровый номер объекта:</td> <td>(или условный) 50:23:0010371:29</td> </tr> <tr> <td>Наименование объекта:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>назначение объекта:</td> <td>Земельный сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>площадь объекта:</td> <td>29 119 кв. м</td> </tr> <tr> <td>инвентарный номер, литер:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>этажность (этаж):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>номера на погружном плане:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>адрес (местоположение) объекта:</td> <td>Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположенный в восточной части кадастрового квартала</td> </tr> <tr> <td>состав:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. (Правообладатель (правообладатели):</td> <td>2.1. Владельца инвестиционных пасев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РастоИнвест" Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных письменных сносках владельцев инвестиционных пасев в реестре владельцев инвестиционных пасев, а также в реестре инвестиционных пасев.</td> </tr> <tr> <td>3. Вид, номер и дата государственной регистрации:</td> <td>Земельный участок № 50-50-0371:29 от 23/01/2012</td> </tr> <tr> <td>4. Ограничение (обременение) прав:</td> <td>4.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположенный в восточной части кадастрового квартала, кадастровый № 50:23:0010371:29. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства; срок, на который с 25.02.2016 до 01.12.2027 установлено ограничение (обременение) права: личное, в пользу которого Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РастоИнвест", ИНН: 7722563196 (обременение) права: основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым пасевым фондом "Союз Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9413580 от 18.10.2007г.;</td> </tr> </tbody> </table>		1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта	Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010371:29	Наименование объекта:	Земельный участок	назначение объекта:	Земельный сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства	площадь объекта:	29 119 кв. м	инвентарный номер, литер:		этажность (этаж):		номера на погружном плане:		адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположенный в восточной части кадастрового квартала	состав:		2. (Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных пасев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РастоИнвест" Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных письменных сносках владельцев инвестиционных пасев в реестре владельцев инвестиционных пасев, а также в реестре инвестиционных пасев.	3. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Земельный участок № 50-50-0371:29 от 23/01/2012	4. Ограничение (обременение) прав:	4.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположенный в восточной части кадастрового квартала, кадастровый № 50:23:0010371:29. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства; срок, на который с 25.02.2016 до 01.12.2027 установлено ограничение (обременение) права: личное, в пользу которого Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РастоИнвест", ИНН: 7722563196 (обременение) права: основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым пасевым фондом "Союз Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9413580 от 18.10.2007г.;
1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта																										
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010371:29																										
Наименование объекта:	Земельный участок																										
назначение объекта:	Земельный сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства																										
площадь объекта:	29 119 кв. м																										
инвентарный номер, литер:																											
этажность (этаж):																											
номера на погружном плане:																											
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположенный в восточной части кадастрового квартала																										
состав:																											
2. (Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельца инвестиционных пасев - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РастоИнвест" Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных письменных сносках владельцев инвестиционных пасев в реестре владельцев инвестиционных пасев, а также в реестре инвестиционных пасев.																										
3. Вид, номер и дата государственной регистрации:	Земельный участок № 50-50-0371:29 от 23/01/2012																										
4. Ограничение (обременение) прав:	4.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположенный в восточной части кадастрового квартала, кадастровый № 50:23:0010371:29. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства; срок, на который с 25.02.2016 до 01.12.2027 установлено ограничение (обременение) права: личное, в пользу которого Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РастоИнвест", ИНН: 7722563196 (обременение) права: основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Закрытым пасевым фондом "Союз Подмосковный" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-9413580 от 18.10.2007г.;																										
Договор о передаче прав и обязанностей по договору																											

Отчет об оценке земельных участков для сельскохозяйственного производства (4 ед.), расположенных в Раменском районе Московской области, входящих в состав активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «РВМ - Подмосковный»

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА

НЕДВИЖИМОСТЬ ИМУЩЕСТВОЙ СДЕЛОК С НИМ

№ 50/023/001/2016-1390

Дата 11.03.2016

На основании запроса от 09.03.2016 г., поступившего на рассмотрение 09.03.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделки с ним зарегистрировано:

1. Характеристики объекта недвижимости:	объекта
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010358:137
Наименование объекта:	Земельный участок
Назначение объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства
Площадь объекта:	29 508 кв. м
Инвентарный номер, литер:	
Этажность (этаж):	
Номера на паспортном плане:	
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположжен в западной части кадастрового квартала
Состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1 Владельцы инвестиционных паяй - Закрытое акционерное общество Управляющая компания "РастоАйон - Фонды недвижимости" данные о которых устанавливаются на основании данных лицовых систов владельцев инвестиционных паяй в реестре владельцев инвестиционных паяй.
3. Вид, номер и регистрация права:	3.1 Общая доля в собственности, № 50-23/016/2012-080 от 14.02.2012
4. Ограничение (обременение)	
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположжен в западной части кадастрового квартала, кад. № 50:23:0010358:137, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 29508 кв. м
дата государственной регистрации:	25.02.2016
номер государственной регистрации:	50-50/023-50/999/001/2016-106/2
срок, на который установлен ограничение (обременение) права:	с 25.02.2016 до 01.12.2027
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», ИНН: 7722563196
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Союз Подмосковный" зарегистрированы ФСР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от 18.10.2007г.
договор о передаче прав и обязанностей по договору:	

[договорительное управление паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №б6/1]	
5. Договоры участия в долевом не зарегистрировано	строительстве;
6. Правопримени:	отсутствуют
7. Заявленные в судебном порядке данные отсутствуют	данные требования:
8. Отметка о взыскании в данных отсутствуют	отношении зарегистрированного права;
9. Отметка о наличии решения об данные отсутствуют	изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

Выписка выдана: Макорых Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, допускается в форме, которые канают ответственность владельца информации, а также в форме, в которой он несет ответственность за правом и законом, интересам, а также в форме, в которой он несет ответственность за предсуммарную законодательством Российской Федерации.

Специалист ГАЗРДА
(подпись) Ф.И.О. Ф.И.О. (наименование)



Приложение к выданному в соответствии с пунктом 15 ст. 17 ГПК РФ и пунктом 15 ст. 17 Земельного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.2010 №50-ПЗ-766 (приложение №1, ч. 1, ст. 7) приложим к настоящему заявлению, запрашиваемому у Правительства Российской Федерации в соответствии с пунктом 15 ст. 17 Земельного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.07.2010 №50-ПЗ-766 (приложение №1, ч. 1, ст. 7).

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА ПРАВ НА
ЧЕЛЮСТИМЫЙ И ПРИЧЕЛЮСТИМЫЙ ПОЧКИ**

Следенция, содержащимся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Получение заявления выплаты в ЕГРПД для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы юстиции в целях получения постановления о приватизации имущества, находящегося в государственном собственности, санкций поступления в собственность, а также запрета на осуществление права на недвижимое имущество, выданное в соответствии с законом № 277-ФЗ «О праве на недвижимое имущество».

Характеристики объекта недвижимости:	
Кадастровый номер объекта:	(или условный) 50:23:0010348:196
назначение объекта:	Земельный участок Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом вовлечения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
площадь объекта:	25.727 кв. м
инвентарный номер, литер: этажность (этаж):	
номера на поэтажном плане:	
адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокахаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала
состав:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паяй - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РастоПион" Фонды недвижимости" компании которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паяй в реестре владельцев инвестиционных паяй и счетов депо владельцев инвестиционных паяй.
3. Вид, номер государственной регистрации права:	3.1. Общая доля/доля собственности, № 50-50-23/07/2011-041 от 23.03.2011
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Новокахаритоновское, земельный участок расположенный в южной части кадастрового квартала, кад.№ 50:23:0010348:196, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом вовлечения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 25727 кв. м.
дата государственной регистрации:	28.01.2016
номер государственной регистрации:	50-50-023-50/999/001/2016-2002
4. Ограничение (обременение) права:	4.1.1. вид: Угнотвленное ограничение (обременение) права: лицо, в пользу которого Закрытое акционерное общество "Управляющая компания "РастоПион" Фонды недвижимости" зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007г. за № 1028-94135580 от

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГИСТРА ПРАВ НА
Недвижимое имущество и (или) земельные участки**

Договор о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом от 07.04.2015 №06/11	
5.	Договоры участия в долевом строительстве:
5.1.	Привлекаются:
5.2.	Заявленные в судебном порядке данные отсутствуют
6.	Права требования:
6.1.	О возражении в данных отсутствуют
7.	Отметка о наличии зарегристированного права:
7.1.	Отметка о наличии решения об данных отсутствуют изъятия объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд

Характеристики объекта недвижимости:	50-23-0010348:195		
Кадастровый номер объекта:	Земельный участок		
Наименование объекта:	Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство с правом въездения жилого дома с правом регистрации проживания в нем		
Площадь объекта:	26 752 кв.м		
Инвентарный номер, литер:			
Этажность (этаж):	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания ТрастоИнвест", в собственности которой находятся земельные участки на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пакетов в реестре владельцев инвестиционных пакетов и счетов депо владельцев инвестиционных пакетов.		
Номера на поэтажном плане:			
Адрес (местоположение) объекта:	Московская область, Раменский район, сельское поселение Нахохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала		
Состав:			
Правообладатель (правообладатели):	2.1 Владельцы инвестиционных пакетов - Закрытое акционерное общество "Управляющая компания ТрастоИнвест". Фонды недвижимости "данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пакетов и счетов депо владельцев инвестиционных пакетов.		
Вид, номер и регистрация права:	3.1	Общая долевая собственность,	№ 50-23-0010348:195
Дата 3.1	23/07/2011-142 от 24.05.2011		
Ограничение (обременение)			
4.1.1 вид:	Доверительное управление, Московская область, Раменский район, сельское поселение Нахохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала, кад. № 50-23-0010348:195, земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: под дачное строительство с правом въездения жилого дома с правом регистрации проживания в нем, общая площадь 26752 кв. м		
Дата государственной регистрации:	25.02.2016		
Номер государственной регистрации:	50-50-023-50/999/001/2016-170/2		
Срок, на который ограничено право:	который с 25.02.2016 по 01.12.2027		
Основание, в пользу которого установлено ограничение права:	Закрытое акционерное общество "Управляющая компания ТрастоИнвест", ИНН: 7722563196		
Основание, установлено ограничение права:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Соинд. Полимондовый" зарегистрированы ФСФР от 18.01.2007г. за № 1028-94135580 от 18.01.2007г.		
Государственная регистрация:			