



ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5

ОТЧЕТ № 0010-01/2016

Об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, кадастровый номер 50:19:0040320:102, общей площадью 273 818 кв. м, адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8.



Дата оценки: 27 января 2016 г.

Дата составления отчета: 27 января 2016 г.

Заказчик: Раздьяконов Сергей Викторович

г. Москва
2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
4.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ ..	12
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	13
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	14
7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
7.2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ.....	14
7.2.2. Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	14
7.2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	14
7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	15
7.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
7.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
7.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.....	15
7.5.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта.....	17
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	19
8.1. ВЫБОР ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.	21
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПОСТРОЕК	21
9. АНАЛИЗ РЫНКА	22
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ..	22
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	25
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ И АНАЛИЗ НА ПРЕДМЕТ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ.	31
9.4. ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ФАКТОРОВ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ.....	33
9.4.1. Показатели ценообразующих факторов.	34
9.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.	36
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	37
10.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.	37
10.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.	38
10.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
10.3.1. Теоретические основы сравнительного подхода.	41
10.3.2. Описание объектов аналогов.	43
10.3.3. Обоснование корректировок.....	44
10.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов.....	46
10.3.5. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.....	48
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.	51
11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	51
11.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	51
12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.	52
13. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ	53
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	55

Уважаемый Сергей Викторович!

В соответствии с Договором №1585 от 21 января 2016 г. возмездного оказания услуг по оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, кадастровый номер 50:19:0040320:102, общей площадью 273 818 кв.м., адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8, специалистами ЗАО «Экспертная страховая оценка», был составлен отчет об оценке рыночной стоимости №0010-01/2016 от 27 января 2016 г.

Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта приравнивается к справедливой стоимости.

Оценка объекта произведена в соответствии с требованиями действующего законодательства в оценочной деятельности, а также по Международным стандартам оценки и Международным стандартам финансовой отчетности, в том числе МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Дата оценки: 27 января 2016 г. Дата составления отчета: 27 января 2016 г.

Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом принятых допущений и ограничений. Публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия запрещена.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать выводы:

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, кадастровый номер 50:19:0040320:102, общей площадью 273 818 кв.м., адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8, на дату проведения оценки, составила, округленно:

6 068 000 рублей

(Шесть миллионов шестьдесят восемь тысяч) рублей

Генеральный директор

А. И. Басос

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки**

Объекты оценки	Земельный участок, кадастровый номер 50:19:0040320:102, общей площадью 273 818 кв. м., адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8.
-----------------------	---

Текущее использование	Земельный участок для сельскохозяйственного производства
------------------------------	--

Кадастровая стоимость, руб.	1 322 540.94 рублей ¹ (один миллион триста двадцать две тысячи пятьсот сорок рублей 94 копейки)
------------------------------------	--

1.2. Основание для проведения оценки

Основание для проведения оценки	Договор №1585 от 21 января 2016 г., Задание на оценку (Приложение №1 к Договору).
---------------------------------	--

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

Таблица 1

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Сравнительный подход	6 067 807	1,0	6 067 807
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Рыночная стоимость			
			6 067 807

1.4. Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости земельного участка составляет, руб.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, округленно:

6 068 000 рублей
(Шесть миллионов шестьдесят восемь тысяч) рублей

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

¹ Согласно данным, опубликованным на публичной кадастровой карте (<http://maps.rosreestr.ru/>).

Рыночная (справедливая) стоимость, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчеты иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

1.6. Данные об отчете

Отчет №0010-01/2016 от 27 января 2016 г. составлен на русском языке, на бумажном носителе в 2-м экземплярах, а также в электронном виде в формате PDF.

1.7. Предполагаемое использование результатов оценки

Согласно п. 4 ФСО №2, результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки. Предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки будут использоваться для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов Фонда, а также при совершении сделок с имуществом Фонда.

1.8. Вид стоимости

Рыночная и справедливая

1.9. Дата оценки

27 января 2016 г.

1.10. Дата осмотра объекта оценки

27 января 2016 г.

1.11. Срок проведения оценки

С 21 января 2016 г. по 27 января 2016 г.

1.12. Дата составления отчета

27 января 2016 г.

1.13. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка

Подробное описание допущений и ограничений приведено в главе 4 настоящего Отчета

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.**2.1. Описание объектов оценки, с указанием сведений достаточных для их идентификации**

Земельный участок, кадастровый номер 50:19:0040320:102, общей площадью 273 818 кв. м., адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8.

2.2. Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей

Тип оцениваемой недвижимости	Категория земель	Разрешенное использование	Общая площадь, кв.м	Кадастровый номер
Земельный участок	Земля с/х назначения	Под с/х производство	273 818	50:19:0040320:102

2.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки

Право собственности

2.4. Цель оценки

Определение рыночной и справедливой стоимости объекта оценки

3. Сведения об Оценщике**3. Сведения об Оценщике**

Оценщики, работающие на основании трудового договора	Клинова Наталья Дмитриевна Место нахождения оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5 Образование в оценочной деятельности: Диплом
--	--

	о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278398 выдан 23.08.2002 г. Международной академией оценки и консалтинга; свидетельство о повышении квалификации № 121 от 29.09.2005 г. (Московская Финансово-Промышленная Академия); свидетельство о повышении квалификации № 1022 от 26.09.2008 г. (Международная академия оценки и консалтинга); удостоверение о повышении квалификации № 2138 от 26.09.2014 г. (Международная академия оценки и консалтинга). Членство в СРО: Российское общество оценщиков (регистрационный № 003640). Ответственность застрахована в ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз» (Московский филиал) (полис 031/01 № 09940, период страхования с 27.10.2015 г. по 26.10.2016 г.). Стаж работы в оценочной деятельности - 13 лет.
--	---

Наименование юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор	Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»
---	---

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения	ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.
---	--

Адрес места нахождения юридического лица	115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5
--	---

Банковские реквизиты	ИНН 7709205875, р/с 40702810900000003473 в КБ «Нефтяной Альянс» (ПАО), к/с 30101810100000000994, КПП 770901001, БИК 044583994
----------------------	---

Сведения о членстве в некоммерческом партнерстве	Членство в НП «Партнерство РОО» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Сертификат на право предоставления услуг по оценке от 12.03.2015 г. № 0159.
--	---

Сведения о страховом полисе	Страховой полис 031/03 № 09195 выдан ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз», период страхования с 16.02.2015 г. по 15.02.2016 г.
-----------------------------	--

3.3. Сведения о привлеченных к оценке организациях и специалистах

Сведения о привлеченных	При проведении работ сторонние специалисты
-------------------------	--

специалистах (экспертах)	(эксперты) не привлекались
--------------------------	----------------------------

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

4.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

Настоящий Отчет составлен с учетом допущений и ограничений, являющихся его неотъемлемой частью:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
2. 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.
3. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность за обнаружение (или в случае обнаружения) подобных фактов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Оценщиков относительно величины рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых объектов.
9. При определении стоимости объектов оценки определяется расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления их стоимости.
10. Если в соответствии с законодательством РФ проведение оценки является обязательным, то с даты проведения оценки, до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством РФ установлено иное.
11. Итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектами оценки или даты публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

12. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).
13. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов.
14. Отчет об оценке носит конфиденциальный характер для Оценщика и Заказчика, при использовании ссылок на Отчет какой-либо третьей стороной в своих заключениях, Оценщик не несет какой-либо ответственности.
15. Отчет и приложения к нему, предназначен для использования только в рамках Договора и не подлежит копированию, тиражированию, распространению как в виде Отчета, так и отдельных его частей без письменного согласия Оценщика.
16. Все расчеты произведены с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах значения показателей приведены округленно и могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
17. Итоговый результат величины рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых объектов округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.
18. Значение статистической погрешности при расчете рыночной стоимости законодательно не утверждено. Однако данное значение в статье Л.А. Лейфера «Точность результатов оценки и пределы ответственности оценщика» и ст. 40 Налогового Кодекса Российской Федерации определено на уровне 20%.
19. В соответствии с пп. 6 п. 2 статьи 146 гл. 21, части II Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков не облагаются НДС.
20. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется входе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.
21. Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.
22. Принимая во внимание Указание ЦБ РФ № 3758-У от 25.08.2015 г. о том, что стоимость активов ПИФ определяется по справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости²». Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» — всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами. Учитывая вышеизложенное, рыночная стоимость оцениваемого объекта в настоящем отчете приравнивается к справедливой стоимости.

² Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящий отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими деятельность участников рынка профессиональной оценки и являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции).

Федеральные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Международные стандарты оценки (МСО 2011).

Стандарты и правила, оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщика, членом которой является оценщик

- Свод Стандартов Оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015 г.).

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

1. Все факты, представленные в настоящем отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами.
3. Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Наше вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее predetermined стоимости или тенденций в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в полном соответствии с требованиями Федерального закона №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции), Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности: ФСО № 1, утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007 г., ФСО № 2, утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007 г., ФСО № 3, утвержденный приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007 г., ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611; международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»; международные стандарты оценки (МСО 2011), сводом Стандартов Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), а также Кодексом этики.
6. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с категорией аналогичного имущества и его образование соответствует необходимым требованиям;
7. Данный отчет соответствует внутренней системе контроля качества работ, утвержденной 11.01.2011 г.
8. Система менеджмента качества ЗАО «Экспертная страховая оценка» применительно к оценочной деятельности, соответствует требованиям ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008) (Сертификат соответствия К № 003206, срок действия до 18.12.2016 г.).
9. Сбор информации произведен оценщиком лично;
10. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик I категории

Клинова Н.Д.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

1. Задание на оценку от 21 января 2016 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АК №356953 от 02.02.2015 г.;

7.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик произвёл анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также конструктивных особенностях объекта недвижимости, характеристиках окружающей территории, сведения о которых приведены в таблицах ниже.

Описание объекта оценки производилось на основании документов, копии которых приведены в Приложении 2, а также на основании визуального осмотра.

Материалы фотофиксации внешнего и внутреннего состояния объекта, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

7.2.1. Сведения об имущественных правах

Таблица 2.

Наименование объекта	Вид права	Субъект права	Источник информации
Земельный участок, кадастровый номер 50:19:0040320:102, общей площадью 273 818 кв. м., адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8.	Собственность	Раздьяконов Сергей Викторович	Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АК №356953 от 02.02.2015 г.

7.2.2 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано.

7.2.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 3.

Параметр	Характеристики
Общая площадь участка, кв.м	273 818

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Инженерные коммуникации	По границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Неправильный многоугольник
Ограждение	Нет
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Близость водоема, леса	лесной массив
Блилежащие населенные пункты	Участок расположен южнее дер. Бельково
Перечень документов	• Свидетельство о государственной регистрации права серия 50-АК №356953 от 02.02.2015 г.; • Портал услуг «Публичная кадастровая карта»; • Результаты визуального осмотра

7.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.

Сведений о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

7.4. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

В соответствии с Заданием на оценку и визуальным осмотром, текущим использованием объекта оценки является его использование в соответствии с разрешенным.

7.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.5.1. Анализ местоположения объекта оценки.

Оцениваемый объект расположен по адресу: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8.

Рузский район — административно-территориальная единица муниципального образования на западе Московской области России.

Административный центр — город Руза, расположен на берегу р. Руза на юго-востоке Смоленско-Московской возвышенности. Транспортным сообщением Руза - Москва является железнодорожная станция г. Тучково.



Экономика

Ведущими отраслями промышленности являются: АПК, строительство и добыча полезных ископаемых, перерабатывающая. Наиболее крупными промышленным объектам относятся:

предприятия по выпуску строительных материалов:

- ТМПСО «Рузский дом»,
- «Дружба Монолит»,
- ОАО «Бикор»,
- завод по производству кофе «Московской Кофейни на Паяхъ»,
- агропромышленный комплекс представлен ОАО «Русское молоко» (объединяет колхозные хозяйства района и молочный завод ОАО «Русское молоко»),
- производство водки ЗАО «Союз-Виктан»,
- ЗАО «Колюбакинский игольный завод».
- вблизи Дорохово, производственный комплекс компании LG Electronics.
- По сообщению газеты «Московский Комсомолец», основной частью земель на территории района владеет холдинг «Русское молоко».

Достопримечательности

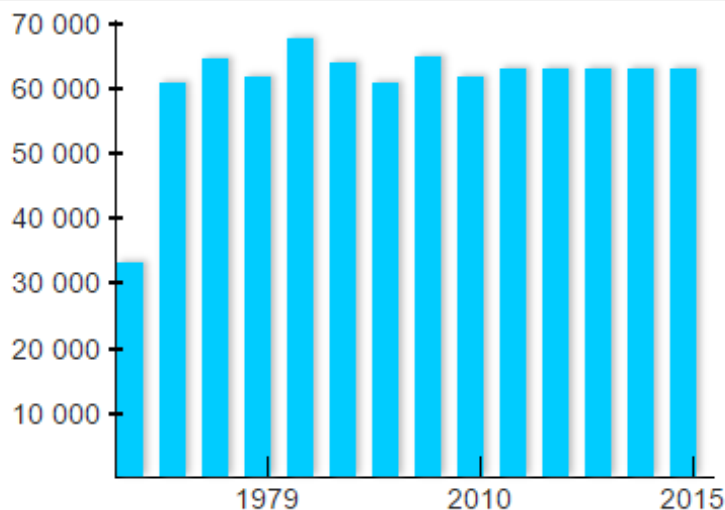
- Церковь св. Димитрия Солунского в Рузе;
- Воскресенский собор в Рузе;
- Борисо-Глебская церковь в Рузе;
- Покровская церковь в Рузе;
- Преображенская церковь с. Нестерово;
- Покровская церковь с. Покровского-Шереметьева;
- Храм Святой Троицы с. Макеиха;
- Усадьба Любвино в Тучково;
- Церковь Знамения Пресвятой Богородицы (1690 г., шатровый храм) и усадьба в с. Аннино;
- Усадьба Волынщина-Полуэктово — старинная вотчина бояр Волынских в 7 км к северу от Рузы;
- Трёхсвятская (Трёх святителей) церковь, построенная около 1780 г. рядом с усадьбой Волынщина-Полуэктово по заказу князя В. М. Долгорукова-Крымского, похороненного здесь в 1782 г..

Транспорт

Через район проходит железная дорога «Москва—Минск» (станции Тучково, Дорохово; платформы Санаторная, Театральная, Садовая, Партизанская), до самой Рузы железная дорога не доходит.

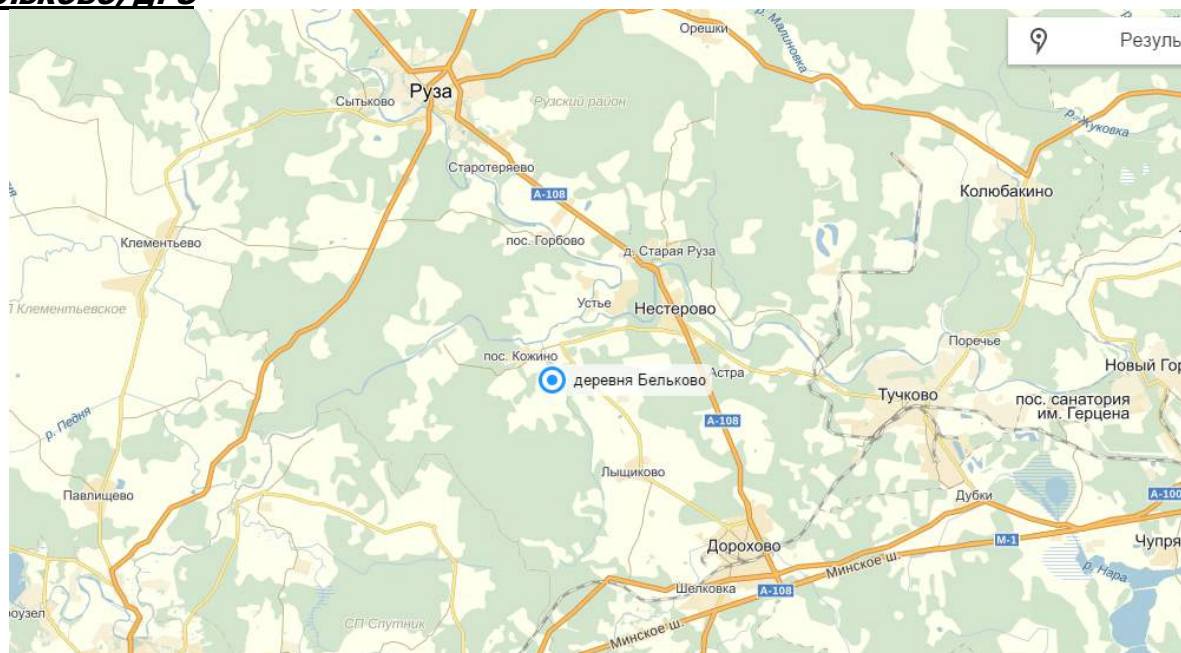
Население

Численность населения						
1931 ^[4]	1959 ^[5]	1970 ^[6]	1979 ^[7]	1989 ^[8]	2002 ^[9]	2006 ^[10]
33 030	↗60 582	↗64 419	↘61 664	↗67 533	↘63 685	↘60 735
2009 ^[11]	2010 ^[12]	2011 ^[13]	2012 ^[14]	2013 ^[15]	2014 ^[16]	2015 ^[1]
↗64 745	↘61 673	↗62 804	→62 804	↘62 737	↗62 794	↗62 873



7.5.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

Адрес объекта оценки: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8



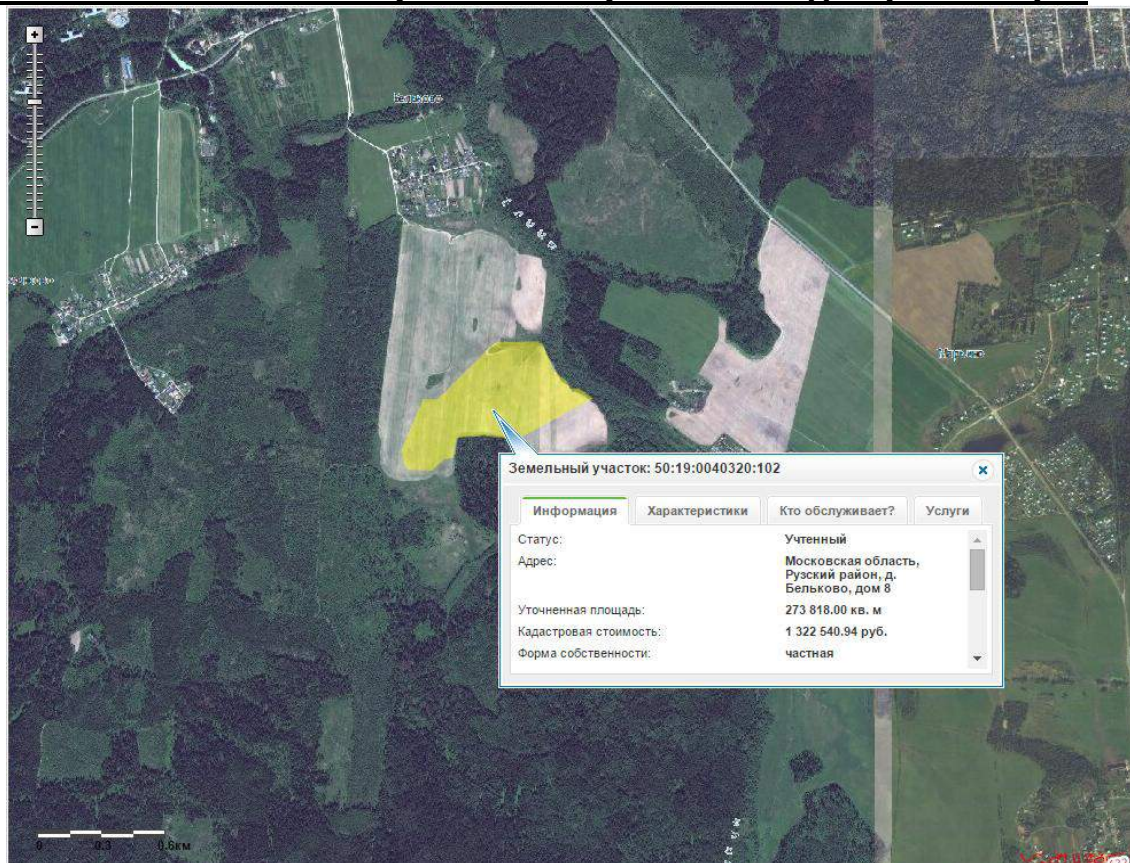
Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

Таблица 4.

Характеристика	Значение
Точный адрес	Московская обл., Рузский район.
Транспортная доступность на автомобиле от МКАД	Земельный участок находится в 85 км от МКАД
Активность района	Низкая
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Окружение	Земли сельскохозяйственного назначения, лесные массивы
Состояние подъездных путей	Грунтовая дорога
Инвестиционная привлекательность	Привлекательность недвижимости в Рузском районе определяется как в общем, - благоприятной экологической обстановкой в этом регионе Подмосквья, развитой промышленностью.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости – это использование объекта, обеспечивающее его максимальную стоимость из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования. Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Наиболее эффективное использование согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«...13. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

15. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

16. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

17. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта...»

Объекты недвижимости, за редким исключением, имеют альтернативные варианты их использования. На одном и том же земельном участке могут быть построены здания различного назначения; одно и то же здание может с равным успехом использоваться как административное, промышленное, складское или жилое. Каждому из таких вариантов использования соответствуют определенные ожидаемые выгоды.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Рассмотрев структуру рынка земли Подмосковья в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта оценки, можно сделать вывод о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

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

- Использование участка земли как условно не застроенного;
- Использования участка земли с учетом имеющихся на нем улучшений.

Критерии вариантов использования

Законодательно разрешенное использование – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Правовые требования и ограничения включают элементы правового регулирования использования объекта, поэтому при анализе этого критерия были рассмотрены нормы на землепользование, санитарно-эпидемиологические; пожарной безопасности; регулирующие использование объекта.

Физическая возможность использования - осуществимость физически реальных вариантов использования в данной местности.

Финансовая осуществимость - рассмотрение вариантов (физически осуществимое и разрешенное законом), использование которых будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Физическая возможность означает соответствие варианта использования физическим свойствам объекта, к числу которых, в частности относятся:

- ✓ Местоположение, размеры, геометрическая форма и пространственная ориентация земельного участка и сооружений;
- ✓ Рельеф поверхности;
- ✓ Характер почв и почвенного слоя, несущие свойства грунта; наличие или отсутствие растительности, водоемов, затопляемых зон, скальных пород.

Максимальная доходность - выбор варианта использования, приносящего максимально чистый доход.

Наиболее эффективное использование определяется как использование, которое:

- является законодательно разрешенным, т.е, соответствует юридическим нормам, включая нормы землепользования и охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории и архитектуры, благоустройству прилегающей территории;
- физически осуществимо;
- финансово выполнимо;
- обеспечивает наивысшую стоимость земельного участка.

В российской практике НЭИ обычно оценивается в два этапа: рассматривается, во-первых, незастроенный земельный участок, во-вторых, участок земли с существующими улучшениями.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то, как показывает практика, его существующее использование может не соответствовать наиболее эффективному варианту. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В МСО наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимое и финансово осуществимое и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

8.1. ВЫБОР ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.

Аналізу подлежал земельный участок, расположенный по адресному ориентиру: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8. Согласно документам, предоставленным Заказчиком, оцениваемые земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства.

Оцениваемый участок является свободным от построек, следовательно, рассматривался только вариант наиболее эффективного использования участка без построек.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПОСТРОЕК.

Для определения наиболее эффективного варианта использования мы исходили из следующих предположений:

- Земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства.
- Земельный участок, подлежащий оценке, не имеет ограничений и обременений.

Объекты оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Вариант НЭИ
Земельный участок	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство

Исходя из всего вышеизложенного, а также руководствуясь п. 21 ФСО № 7, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием земельного участка является его использование в качестве текущего.

9. АНАЛИЗ РЫНКА**9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА³**

Таблица 5.

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2014 год		2015 год			
	нояб.	янв.-нояб.	окт.	нояб.	нояб. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-нояб.
ВВП ¹⁾	99,5	100,6	96,3	96,0	-0,3	96,2
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,3	108,5	100,7	100,8		112,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,6	101,5	96,4	96,5	-0,6	96,7
Обрабатывающие производства ⁴⁾	97,0	101,9	94,1	94,7	-0,5	94,7
Индекс производства продукции сельского хозяйства	100,5	103,5	107,7	102,3	-0,9	102,9
Инвестиции в основной капитал	92,2	97,0	94,8 ⁵⁾	95,1 ⁵⁾	-1,1	94,5 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	97,5	97,4	92,1	92,9	-0,2	90,1
Ввод в действие жилых домов	103,8	120,5	87,4	98,0	-1,3	103,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	96,5	100,2	94,7	94,6 ⁷⁾	0,0	96,5 ⁷⁾
Реальная заработная плата работников организаций	98,8	101,9	89,5 ⁷⁾	91,0 ⁵⁾⁷⁾		90,8 ⁵⁾⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32546	31747	33357	33857		33175
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,2		5,5	5,8 ⁶⁾	5,8	
Оборот розничной торговли	101,9	102,4	88,3	86,9	-0,8	90,7
Объем платных услуг населению	101,4	101,2	97,6 ⁷⁾	97,2 ⁷⁾	-0,7	98,1 ⁷⁾
Экспорт товаров, млрд. долл. США	36,8	459,4	27,2	25,3 ¹⁾		312,5 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	23,1	283,5	17,2	16,7 ¹⁾		177,6 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	78,3	100,9	46,8	42,1		52,6

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.²⁾ Июнь и июль - в % к предыдущему месяцу, январь-июль - в % к декабрю предыдущего года.³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.⁵⁾ Оценка Росстата.⁶⁾ Предварительные данные.

Предварительные данные за ноябрь показали снижение экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,3% к предыдущему месяцу. В ноябре все основные индикаторы с сезонной корректировкой снизились по отношению к предыдущему месяцу: после положительной динамики в июле-октябре снизилось промышленное производство (-0,6%), усилился спад в сельском хозяйстве (-0,9%), строительстве (-0,2%), продолжается снижение розничной торговли (-0,8%) платных услуг населению (-0,7%). По отношению к соответствующему периоду прошлого года темпы падения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, несколько ускорились в ноябре - до

³⁾ По данным Министерства экономического развития РФ

4,0%, за январь-ноябрь ВВП снизился на 3,8 против 3,7% в январе-сентябре и 4,1% в III квартале. В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, снижение промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих составило 0,6% после положительной динамики в течение предыдущих четырех месяцев. Прежде всего, это связано со снижением в обрабатывающих производствах (на 0,5%) после роста в сентябре-октябре. Впервые с мая месяца произошло снижение добывающих производств (на 0,3%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в ноябре стабилизировалось.

В отраслях промежуточного спроса продолжилось сокращение в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; сократился рост в отраслях химического комплекса, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в обработке древесины и производстве изделий из дерева; восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов. Из потребительских отраслей продолжилось сокращение в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака и стабилизировалось текстильное и швейное производство. В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования, сократилось производство машин и оборудования и замедлилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования. Снижение сезонно очищенной динамики инвестиций в основной капитал в ноябре усилилось, составив, по оценке Минэкономразвития России, 1,1% (в сентябре – снижение на 0,4%, в октябре – на 0,2%).

Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 4,9% против 5,2% в октябре, что связано в большей степени с низкой базой прошлого года. Ситуация в строительной деятельности остается напряженной. По виду деятельности «Строительство» с исключением сезонного фактора снижение в ноябре, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2% к предыдущему месяцу. Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности второй месяц показывает отрицательные темпы (ноябрь - -0,9%, октябрь - -0,5% по сравнению с предыдущим месяцем). Продолжается снижение оборота розничной торговли. С учетом сезонной корректировки темп снижения в ноябре, как и в предыдущие два месяца, составил 0,8 процента. 4 Снижение платных услуг населению ускорилось в ноябре до 0,7% против снижения на 0,2% в сентябре и октябре, соответственно. Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вырос на 0,2 п. пункта и составил 5,8% от экономически активного населения, что вполне ожидаемо и связано с общей неблагоприятной экономической ситуацией в стране. Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в ноябре, по предварительным данным, осталась без изменений. Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вновь вернулись в область отрицательных значений. Сокращение составило 1,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки. Экспорт товаров в ноябре 2015 г., по оценке, составил 25,3 млрд. долл. США (68,8 % к ноябрю 2014 г. и 92,9 % к октябрю 2015 года). Импорт товаров в ноябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (72,2% к ноябрю 2014 г. и 97,1% к октябрю 2015 года). Положительное сальдо торгового баланса в ноябре 2015 г., по оценке, составило 8,6 млрд. долл. США, относительно ноября 2014 г. снизилось на 36,8 процента. В ноябре потребительская инфляция ускорилась

до 0,8% против 0,6% в сентябре и 0,7% в октябре, с начала года она составила 12,1%, за годовой период – 15,0% (в 2014 году: с начала месяца – 1,3%, с начала года – 8,5%, за годовой период – 9,1 процента).

Социально-экономическое положение в Московском регионе⁴

Индекс производства по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в октябре 2015 года составил 116,5% к октябрю 2014 года. За 10 месяцев 2015 г. индекс составил 91,9% к соответствующему периоду 2014 года. За январь-август 2015 года количество убыточных организаций составило 1367 или 29,5 % к общему числу организаций.

Сумма убытка составила 396717,9 млн. рублей. Кредиторская задолженность на 1 сентября 2015 года составила 13632,3 млрд. рублей, из неё на просроченную задолженность приходилось 1162,2 млрд. рублей или 8,5% (на 1 сентября 2014 года – 6,5%, на 1 августа 2015 года – 8%). Задолженность организаций по полученным кредитам и займам на конец августа 2015 года составила 19100,6 млрд. рублей, в том числе просроченная задолженность – 17,6 млрд. рублей или 0,1% от объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 сентября 2014 года – 0,1%, на 1 августа 2015 года – 0,1%). Дебиторская задолженность на 1 сентября 2015 года составила 14174,2 млрд. рублей, из неё просроченная – 925,1 млрд. рублей или 6,5% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 сентября 2014 года – 6%, на 1 августа 2015 года – 5,8%). По данным организаций, сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 ноября 2015 года, суммарная задолженность составила 146,9 млн. рублей и увеличилась по сравнению с 1 ноября 2014 года в 3,5 раза, по сравнению с 1 октября 2015 года задолженность увеличилась на 3 %. Задолженность из-за недофинансирования из бюджетов всех уровней по кругу крупных и средних предприятий отсутствовала. Индекс потребительских цен в октябре 2015 года составил – 100,5%.

На продукты питания индекс составил – 100,9%, на непродовольственные товары – 100,6%, на платные услуги – 99,9%. За 10 месяцев индекс потребительских цен – 112,5%. Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь–сентябрь 2015 года в крупных, средних и малых организациях (с учетом досчета до полного круга организаций) составила 62134 рубля и увеличилась по сравнению с январем–сентябрем 2014 года на 4,7%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-сентябре 2015 года составила 89,6% к уровню января-сентября 2014 года. В октябре 2015 г. прожиточный минимум, рассчитанный в соответствии с Решением Московской трехсторонней комиссии по регулированию социально- трудовых отношений от 18.02.99 г., на основе одобренной сторонами потребительской корзины, составил у трудоспособного населения – 18549 руб. 81 коп. Величина прожиточного минимума москвича за 2-й квартал 2015 года, установленная постановлением Правительства Москвы от 22.09.2015 г. № 608-ПП, составила – 15 141 рубль, для трудоспособного населения – 17 296 рублей.

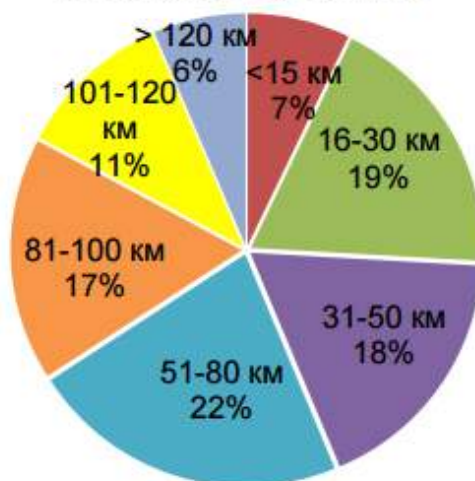
⁴ По данным Мосгорстата.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ⁵

Оптовые земли. Предложение

Совокупный объем текущего оптового предложения с\х земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 3 квартала 2015 г. оценивается на уровне 23 тыс. га. Около половины предложения (47%) оптового рынка земельных участков Московской области сосредоточено на 4 направлениях: Новорижском (19,1%), Дмитровском (11,8%), Минском (8,1%) и Каширском (8,0%). Доля остальных направлений составляет менее 8%. Наибольший объем предложения сконцентрирован в средних по удаленности поясах Подмоскovie 51-80 км и 16-30 км, на которые приходится 22% и 19% участков.

Структура предложения земельных участков по удаленности от МКАД, сен. 2015 г., количество участков



Источник: Blackwood

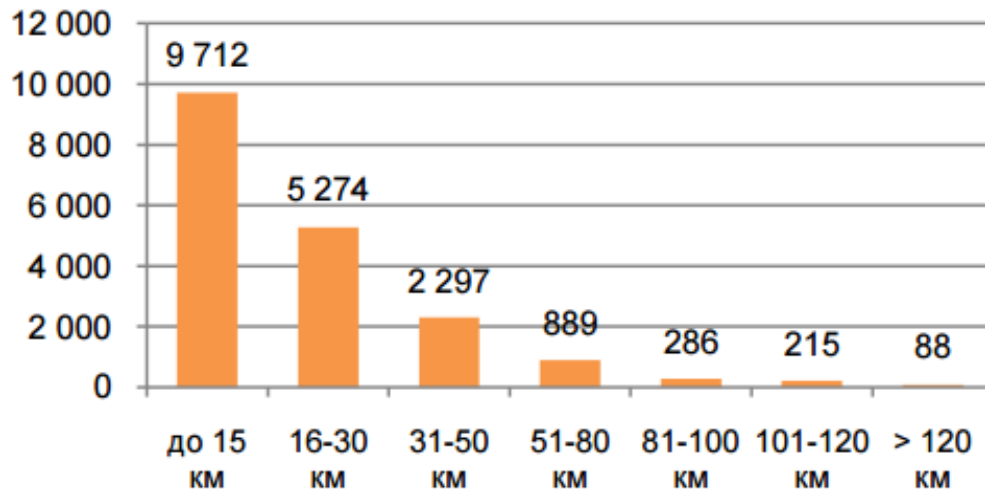
Средний размер земельного участка на оптовом рынке земли Подмоскovie в 3 квартале 2015 г. составил 27,5 га. При этом площадь наиболее крупного земельного надела, который был выставлен на продажу на Каширском направлении, составила 1400 га. Также по предложению наиболее крупных по площади участков стоит отметить северо-западный сектор Подмоскovie, а именно Волоколамское и Ленинградское шоссе.

Ценовая ситуация

На оптовом рынке земли Подмоскovie сохраняется тенденция по снижению цен. Так, средняя стоимость 1 сотки по итогам 3 квартала 2015 г. составила \$2 366, снизившись относительно 3 квартала 2014 г. на 27,1%. Лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость сотки составила \$16 794, на втором месте - Осташковское ш. - \$8 777. На третье место по стоимости сотки земли в 3 квартале 2015 г. вышло Киевское шоссе, где средняя стоимость сотки составила \$3 948. Средняя стоимость сотки земли Подмоскovie зависит от удаленности лотов от МКАД.

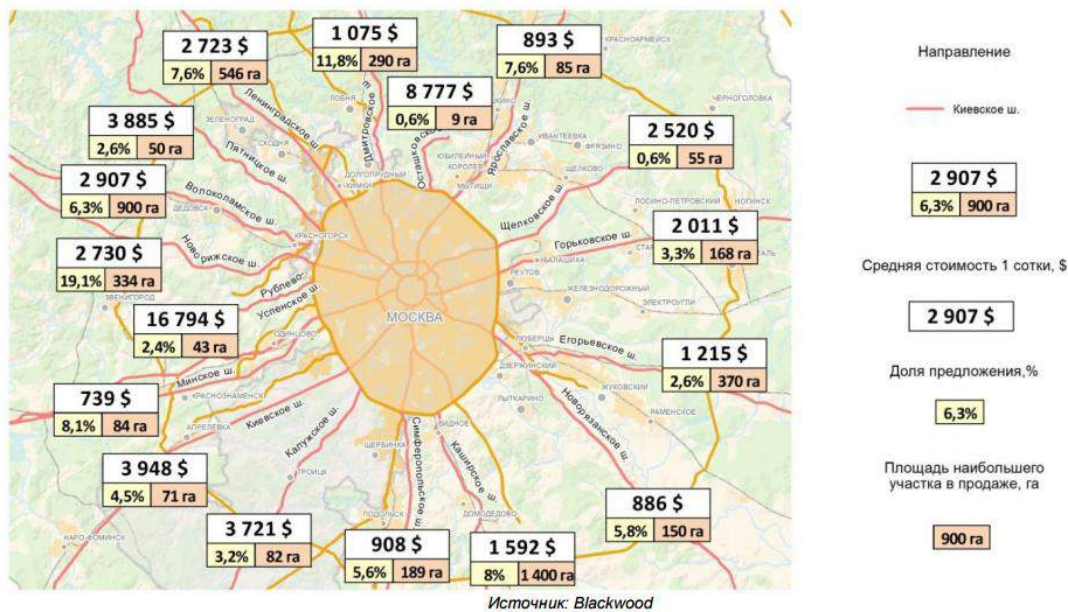
⁵ <http://blackwood.ru/>

Средняя стоимость 1 сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД, сен. 2015 г., \$/сотка



Источник: Blackwood

Так, в Ближнем Подмосковье до 15 км средняя стоимость 1 сотки составила \$9 712, в Дальнем Подмосковье от 120 км - \$88. Для отдельных предложений на рынке стоимость 1 сотки в районе Рублево-Успенского шоссе достигает \$35 000 – \$50 000.



Рынок участков без подряда Московского региона.⁶

В мае объем продаж вырос более чем на 80% — традиционный сезонный спрос подогревается различными акциями и скидками от девелоперов. Такие данные приводит земельная компания «Группа Земер». Впрочем, по словам генерального директора этой компании Ильи Терентьева, покупательская активность все равно растворяется в огромном объеме предложения, который существует на рынке.

⁶ По материалам сайтов: <http://www.irm.ru/articles/38674.html>

Сейчас в экспозиции на областном рынке, по словам Ильи Терентьева, находится около 1 тыс. проектов, в которых продаются участки без подряда.

До 2010 года владельцы крупных сельскохозяйственных наделов земли пытались уйти от кризиса ликвидности и продать землю мелкой нарезкой, одновременно получая на участки вид разрешенного использования (ВРИ) под дачное строительство. «В результате на рынке сегодня сформировался очень значительный объем такого розничного предложения», — говорит Илья Терентьев. — Сейчас 70–80% рынка составляют участки сельхозназначения с ВРИ «под дачи».

Спрос.

Несмотря на снижение покупательской платежеспособности, спрос на землю, по словам риелторов, не падает ниже установившегося в последние годы уровня. Особенно это касается проектов экономкласса, на который приходится 80–85% спроса. «На рынке заключается от 5 до 30 в месяц сделок на один проект — в зависимости от сезона», — приводит свои данные управляющий партнер компании «Миэль-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов.

Покупка участков без подряда экономкласса — это самый доступный входной билет на рынок недвижимости. Бюджет сделки может составлять 500–700 тыс. за участок. Как правило, к экономклассу риелторы относят участки, расположенные в 50–100 км от Москвы с минимальным набором коммуникаций: подведенным электричеством, дорогой и огороженной территорией.

Более полный набор коммуникаций, включая газ, канализацию, водопровод, внутрипоселковые дороги и прочее, по словам Владимира Яхонтова, повышает стоимость участков настолько, что его уже нельзя отнести к экономсегменту. «Себестоимость полного пакета коммуникаций составляет примерно 15 тыс. руб. на кв. м. То есть цена участка в 10 соток вырастает на 1,5 млн. руб. Плюс цена за землю — и получается, что приобретение без учета затрат на строительство обойдется больше чем в 2 млн. руб. А это уже сопоставимо со стоимостью готовой квартиры в Подмосковье», — замечает Владимир Яхонтов.

Илья Терентьев добавляет, с точки зрения бизнеса участки без подряда экономкласса является также самым доступным форматом в сфере девелопмента — на создание стартапа нужно всего от 5 млн до 15 млн руб.

Перспективы.

Долгое время земельный рынок оставался непонятным для многих. Его законодательство было сложным и запутанным. Однако в последнее время эта ситуация начала меняться.

Реформирование земельного рынка, а именно законодательства, его регулирующего, уже идет. Однако, как отмечает Илья Терентьев, генеральный директор Группы «Земер», многие изменения не нашли широкого отражения в прессе. И произошло это не потому, что изменения незначительные и существенного влияния на рыночную ситуацию не окажут, а потому, что все внимание наших граждан было поглощено политическими и экономическими событиями, происходящими в стране.

Но сами по себе принятые поправки и нововведения были значительными, они однозначно скажутся на всем земельном рынке. И влияние это будет заметно и в ценообразовании, и в формате строений, и в путях дальнейшего развития рынка в целом.

Анна Овчинникова, руководитель управления стратегического маркетинга департамента инвестиций ГК «Абсолют», считает, что одним из самых главных законодательных изменений является введение классификатора разрешенного вида использования земель. Данный закон вступил в силу в декабре 2014 года, и призван он систематизировать рынок, сделать его понятнее и проще. Введенный классификатор представляет собой группы видов разрешенного землеиспользования, которые в свою очередь разбиты на подгруппы.

Согласно этому классификатору вся жилищная застройка объединена в группы, и именно поэтому привычная нам дачная и приусадебная застройка на землях сельскохозяйственного назначения уже невозможна. Это не означает, что с нынешнего дня дач, привычных нам с детства, не будет, но это говорит о том, что их оформление будет происходить по-другому. Кроме того, это повод ожидать повышения цен на будущие дачные строения, так как цена во многом зависит от стоимости земли, а участки, предназначенные под жилищное строительство, всегда дороже сельскохозяйственных.

Новый классификатор дает повод призадуматься о будущих перспективах малоэтажных жилых комплексов, которые появились на рынке несколько лет назад и набирали популярность среди потенциальных покупателей. Согласно новому законодательству малоэтажная застройка возможна только в индивидуальном домостроении, квартирная же застройка, по мнению закона, может быть только среднеэтажной и многоэтажной.

Кажется, какая разница, как называть. Закон не мешает застройщику строить трехэтажные комплексы, которые на бумаге будут именоваться среднеэтажными. Однако такое название влечет за собой и большие издержки, так как повышается и кадастровая стоимость земли, и, соответственно, налог на весь участок. А учитывая тот факт, что девелоперская компания не является благотворительной организацией, что она заинтересована в получении прибыли, причем существенной, то экономическая целесообразность будет заставлять строить комплексы выше трех этажей. Повышение затрат будет однозначно отбиваться дополнительными квадратными метрами.

Кроме того, открытым остается вопрос о совмещении разных видов РВИ на одном участке, а для земель промышленного назначения это весьма щекотливый вопрос. И дело в том, что разные структуры исполнительной власти по-разному смотрят на эту проблему.

Одни считают, что один земельный участок может иметь несколько РВИ, либо РВИ для участка может быть установлен укрупненно, без какой-либо детализации по подгруппам. Например, может быть установлен РВИ как промышленная застройка без конкретной детализации, какая именно промышленность предполагается: тяжелая, легкая, складская и т. д. Некоторые чиновники даже считают, что для одного участка может быть установлено два РВИ, что сплошь и рядом происходит в действительности. Именно такая позиция позволяет на одном участке располагать и склады, и магазины или производство с магазином при нем. Согласно новому классификатору склады и магазин – это совершенно разные виды использования земли, как, впрочем, и производство с торговлей.

Однако есть сторонники и жесткой позиции, которая заключается в том, что один участок может иметь только один конкретный вид использования. И данная позиция

грозит бизнесу дополнительными проблемами, так как тогда девелопер не сможет на участке совмещать разные виды деятельности. Если проект его бизнеса предполагает именно такое размещение, то ему придется делить землю на более мелкие участки, и для каждой части устанавливать свой РВИ. А это дополнительные затраты как материальные, так и временные, что ведет к удорожанию проекта.

Следует также учитывать, что за изменение РВИ с конца 2013-го необходимо платить. С декабря 2014-го платить надо в любом случае, даже если решение об изменении РВИ происходит на землях, где планируется строительство, и вид использования просто приводится в соответствие с имеющимся уже ТЗ. В настоящий момент, как отмечает Анна Овчинникова, платить при переводе придется всегда, и плата эта существенна. Хотя стоит отметить, что некоторые дальние поселения Московской области освобождены от уплаты за это изменение. Так правительство стимулирует жилищное строительство на этих территориях.

Есть и еще одно нововведение, которое существенно меняет правила игры на земельном рынке – это использование сельхозземель. В настоящий момент под большим сомнением сама возможность перевода земель сельскохозяйственного назначения под жилищную застройку. В промышленную категорию, которая создает рабочие места, перевод вполне возможен, а под жилье практически невероятен.

И происходит это из-за приоритетов правительства на данные земли, которое четко и не один раз дало всем понять: сельскохозяйственные земли должны использоваться по своему назначению. Правительство вообще намерено законодательно изымать земли у собственников, которые не обрабатывают свои участки. Безусловно, собственников сперва будут предупреждать, штрафовать, но если это не подвигнет их привести свои участки в соответствующий законодательству вид, то государство будет продавать такие земли с торгов. Чтобы избежать такого плачевного сценария, губернатор Московской области призывает собственников, не имеющих возможности обрабатывать свои земельные участки, обращаться с соответствующим заявлением в Министерство сельского хозяйства, которое будет находить им арендаторов. При этом арендная плата будет равняться земельному налогу на эти земли, а договор, естественно, будет заключаться на долгий срок.

По мнению правительства, на сельхозземлях должен быть сельхозбизнес. И эта «линия партии» прослеживается и в разработке генеральных планов поселений: жилищная застройка будет развиваться в рамках существующих населенных пунктов.

Кроме того, власть намерена в ближайшие 2-3 года вовлечь в оборот 250 тысяч гектаров по всей Московской области. А это весьма внушительная цифра. И хоть на первый взгляд задача кажется невыполнимой, так как в Подмоскovie такой бизнес слишком дорог и его прибыльность под большим вопросом, действительность говорит, что эта сказка может стать былью. Сергей Гуськов, руководитель управления проектов департамента по работе с земельными активами компании ОПИН, рассказывает, что на сегодняшний день достаточно активно в последние три-четыре месяца покупатель интересуется землями сельхозназначения. Это могут быть и землевладельцы, и компании, у которых уже есть сельскохозяйственный бизнес в других областях. Рынок это не заполнен в Московской области, правительство же выделяет на эти земли дополнительные субсидии, и это все стимулирует спрос на приобретение таких участков в собственность или в аренду. Ведь это все-таки

реальный сектор экономики, который работает, дает дополнительные рабочие места и платит налоги как в муниципалитеты, так и в бюджет Московской области.

Итак, законодательство дает все предпосылки ожидать, что в будущем цены на земли будут расти, а вместе с ними будут расти и цены на участки загородного рынка. Однако сейчас из-за кризиса, как отмечает Ольга Гусева, коммерческий директор ГК «МИГ-Недвижимость», можно приобрести участки по весьма выгодным ценам. Произошло сокращение спроса, а, как следствие, рынок уменьшился, спровоцировав снижение стоимости земли: «Сейчас сложилась тенденция, что недвижимость как земельный актив дешевеет, и многие лендлорды готовы разрабатывать программы по совместному освоению территорий. В том числе они готовы быть более гибкими в ценовой политике. Сейчас можно говорить о достаточно высоких дисконтах». Однако долго этот период не продлится. Ольга Гусева убеждена, что такая ситуация продлится не дольше августа 2015-го, если других потрясений в нашей экономике не произойдет. Именно поэтому сейчас можно весьма выгодно увеличить свой земельный портфель.

Рынок сельскохозяйственных земель Московского региона.⁷

Какие последствия принесут санкции, введенные Западом против России и, соответственно, ответные санкции России, аграрному сектору нашей страны? Придется ли нам перейти на самообеспечение и развивать собственное сельское хозяйство и, наконец, когда государство повернется лицом к сельхозпроизводителям? Эти вопросы стали очень актуальными в свете последних событий в мире.

Несмотря на введение экономических санкций против западных производителей сельхозпродукции, особого ажиотажа на рынке продажи сельскохозяйственных земель пока не наблюдается. Возможно, это связано с инертностью этого рынка, все привыкли к тому, что для рынка земель сельхозназначения характерен значительный перевес числа продавцов над покупателями. Но, скорее всего, наступивший год принесет значительные изменения в этот важный сектор экономики.

Аналитики «Инвест-недвижимость» прогнозируют рост цен в 2015 году на сельскохозяйственные земли минимум на 20 % по сравнению с предыдущим. Уже в конце 2014 года возрос интерес к таким землям со стороны мелких инвесторов, поступило большое количество заявок на участки под фермерское хозяйство размером от 2 до 5 га. Проводились переговоры по земельным массивам площадью около 100 га. Цели, под которые приобреталась земля были самыми разными: под разведение баранов, под строительство теплиц, под разведение и забой кроликов. А покупка большого массива, площадью более 100 га, предназначалась для выращивания травы для изготовления кормовых брикетов. Эти предприниматели составляют будущее нашего сектора аграрной экономики, в стране, где забыли, что россияне сами могут накормить себя и еще поставлять сельхозпродукцию в другие страны. Но вход на рынок сельскохозяйственной продукции не прост и очень сильно зависит от государственной поддержки, получения льготных кредитов и рынков сбыта этой самой продукции.

Дополнительными факторами, которые могут стимулировать спрос на небольшие участки под фермерское хозяйство, могут быть экономическая блокада,

⁷ По материалам сайтов: http://www.zemer.ru/info/main_themes/22188/; <http://www.invst.ru/stati/rynok-zemli-selkhoznaznacheniya-posle-vvedeniya-sanktsiy/>

приостановка западного финансирования, вывод капиталов из банков, которые попали под санкции. Для предпринимателей это может быть способом сохранения и приумножения капитала. Для частника приобретение такого земельного надела и ведение собственного хозяйства на нем может стать просто способом выживания.

Скорее всего, будут скупаться участки под сельхозпроизводство более отдаленные от Москвы, в южном направлении, где цена не очень высокие, а солнца и тепла чуть больше.

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ И АНАЛИЗ НА ПРЕДМЕТ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ.

Оцениваемым объектом является земельный участок сельскохозяйственного назначения и видом разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, а также данным визуального осмотра было установлено, что участок расположен в Рузском районе рядом с деревней д. Бельково, что находится на расстоянии 80 км от МКАД.

Особенностью оцениваемого участка является его площадь и коммуникации, которые в своем большинстве проходят по границе участка.

В связи с изложенным, а также тем фактом, что анализ рынка отражает статистику средних ценовых диапазонов для типичных участков типичной площади (как правило, это участки площадью от 100 соток) оценщик посчитал целесообразным проанализировать рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенные в западном направлении Московской области площадью наиболее сопоставимой с объектом оценки, результаты анализа приведены в таблицах ниже.

Таблица 6.

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь объекта, соток	Цена предложения, руб./кв. м.	Описание	Ссылка
1	Рузский район, деревня Бараново	40 000,00	1 100 000	28	Продается земельный участок площадью 4 га в д. Бараново, Рузский район, Московская область. 70 км от МКАД по Минскому ш., Можайскому ш. Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. В наличии два участка по 4 гектара, расположены в непосредственной близости от деревни, в окружении леса, в 1 км, от Москва-реки. Документы свежие, полностью готовы к сделке. Оперативный показ в любое удобное для Вас время. Цена: 1 100 000 руб. Конг. тел.: 8-915-001-43-93, 8-926-112-33-35 Мария	http://move.su/object/s/ruzskiy_rayon_derevnya_baranovo_2261912046/
2	Рузский район, деревня Бараново	80 000,00	2 000 000	25	Продается земельный участок площадью 8 га в д. Бараново, Рузский район, Московская область. 70 км от МКАД по Минскому ш., Можайскому ш. Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в	http://move.su/objects/ruzskiy_rayon_derevnya_baranovo_2261912047/

№ п/п	Адрес	Цена предложения, руб.	Площадь объекта, соток	Цена предложения, руб./кв. м.	Описание	Ссылка
					непосредственной близости от деревни, в окружении леса, в 1 км, от Москва-реки. Документы свежие, полностью готовы к сделке. Оперативный показ в любое удобное для Вас время. Цена: 2 000 000 руб. Конт. тел.: 8-915-001-43-93, 8-926-112-33-35 Мари	
3	деревня Бараново, Рузский район	41 500,00	1 500 000	36	Продается земельный участок в Рузском районе Московской области, примыкает к деревне, рядом река Москва. Возможно увеличение площади участка.	http://www.invst.ru/pr odaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_sel khoznaznacheniya_v_d erevne_baranovo_4_1 5_ga/
4	деревня Бараново, Рузский район, д. Старая Руза	60 000,00	1 680 000	28	ЗУ 6 Га, в Рузском районе. Участок находится в окружении леса, рядом река. Удобный асфальтовый подъезд. Коммуникации по границе участка. Участок под сельхоз. производство. Рядом деревня.	http://estatetool.ru/o/ 2170253/
5	Можайский район	34 000,00	1 000 000	29	Участок сельхоз. назначения 3.4 га. Участок в собственности, выделен. Расположен в 102 км от МКАД по Минскому шоссе + 4 км от Минского шоссе. Рядом раскинулся лесной массив, подъезд круглогодичный (асфальт). Недалеко расположено историческое местечко - Бородино. В 1 км от участков находится озеро. Места экологически чистые, спокойные, интересны для инвесторов.	http://sotki.ucoz.com/ board/uchastki/selkhoz naznachenija/3_4_ga_ v_mozhajskom_rajone /5-1-0-403
6	деревня Веселево, Наро-Фоминский район, Московская область	360 000,00	18 000 000	50	Участок в процессе перевода под ИЖС.	http://www.invst.ru/pr odaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_sel khoznaznacheniya_v_d erevne_veselevo_36_g a/
7	деревня Бараново, Рузский район	90 000,00	5 400 000	60	Продается земельный участок в Рузском районе Московской области, рядом река Москва. Возможно увеличение или уменьшение площади участка	http://www.invst.ru/pr odaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_sel khoznaznacheniya_v_d erevne_baranovo_9_g a/
8	деревня Веселево, Наро-Фоминский район	150 000,00	7 500 000	50	Напротив аналогичный участок 36 га в процессе перевода в ИЖС.	http://www.invst.ru/pr odaja/zemli_selkhozna znacheniya/zemlya_sel khoznaznacheniya_v_d erevne_veselevo_15_g a/

Таким образом, исходя из приведенных выше данных, диапазон цен на рассмотренные в анализе земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные на западном направлении Московской области на дату оценки, составляет⁸ от 25 до 60 руб. за 1 кв. метр.

⁸ При анализе рынка недвижимости оценщик изучил максимальное количество предложений, однако определяя диапазон стоимости, оценщик указывает его без учета объектов цена предложений которых проходит по «верхней» границе стоимости за 1 метр, поскольку такие предложения не отражают общее представление о ценовом диапазоне и скорее в себе представляют собой частный случай, который требует более детальной проработки. «Нижнюю» границу объекта стоимостью 25 руб. за кв. м оценщик посчитал целесообразным учесть в диапазоне, так как указанный земельный участок имеет характеристики наиболее сопоставимыми с объектом оценки, в том числе по месторасположению (объект оценки, так же как и рассматриваемый участок,

9.4. ОСНОВНЫЕ ГРУППЫ ФАКТОРОВ, КОТОРЫЕ ВЛИЯЮТ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности по ведению сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе принята следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-30 км;
- 30-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;
- крупные свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков:

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

9.4.1. Показатели ценообразующих факторов.⁹

Таблица 7

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-	8-12%	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД 17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

⁹ В данном разделе приведены наиболее часто встречающиеся ценообразующие факторы и их значения, при осуществлении расчетов оценщик вправе самостоятельно выбирать методы расчета корректировок, при этом, не нарушая принцип обоснованности, достаточно обосновать такой метод, где необходимо привести источник информации, на основании которых сделан тот или иной вывод.

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
Качество прав	Вид права на земельный участок	Право долгосрочной аренды/ Право собственности	-	-
Условия финансирования	Способ платежа	Факт/Иной способ платежа	-	-
Особые условия	Условия совершения сделки	Отсутствуют/Особые условия	-	-
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Дата оценки совпадает с датой предложения объектов-аналогов/Дата оценки не совпадает с датой предложения объектов-аналогов	В зависимости от временного промежутка, на который дата оценки отличается от даты предложения объекта-аналога	Величина диапазона данного фактора определяется на основании темпов изменения стоимости объекта оценки за период между датой предложения объекта-аналога и датой оценки
Экономические характеристики	Назначение	Сельскохозяйственного/торгового/промышленное/ иное	-	-
Местоположение	Населенный пункт	Московская обл., Рузский район/Иное	-	-
	Ближайшее окружение	Сельская местность/Городская инфраструктура/ промышленная зона/Иное	-	-
	Близость водоема, леса	Есть/нет	От 5% до 20%	Согласно данным, опубликованным по адресу: perspectio.ru/article_06.doc
	Транспортная доступность	Асфальтовая дорога/грунтовая дорога/нет	От 5% до 10%	«Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга». М.: ООО «НПЦПО», 2010 г.
Физические характеристики	Общая площадь земельного участка	до 0,1 га / от 0,1 га до 0,5 га / от 0,5 га до 1,0 га/ от 1,0 га до 3,0 га / свыше 3,0га	3%	Справочник оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков.» Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г.
	Наличие/отсутствия коммуникация на земельном участке	Есть/Нет	В зависимости от вида коммуникация от 5% до 18%	Согласно данным, опубликованным по адресу: http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора	Диапазон значений	Обоснование диапазона
	Рельеф	Ровный, горизонтальный/ иное	-	-

9.5. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.

- 1. Основной тенденцией рынка земли в пределах Московской области, по состоянию на 2015 год, можно назвать падение ликвидности. Для продажи участка некоторые собственники идут на предоставление скидок до 20-30%.**
- 2. Достаточно долгое время земли сельскохозяйственного назначения Московского региона позволяли неплохо зарабатывать на строительстве. Безусловно, на таких землях строить нельзя, но всегда была возможность изменить вид разрешенного землеиспользования, однако это стало дорого. Изменение целевого назначения земли стоит от 150 тысяч рублей и занимает минимум полгода. Цена перевода зависит от удаленности от Москвы и статуса земли, который был изначально и в который планируется перевод. Наиболее частая ситуация – перевод из сельскохозяйственной категории в земли поселений. Но важно понимать, что процесс смены категории земли относится к сложным и затратным по времени.**
- 3. Диапазон цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные на западе Московской области, на удаленности более 60 км от МКАД, на дату оценки составляет от 25 до 60 руб. за 1 кв. метр.**

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

10.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Проведение оценки включает следующие этапы:

Первый этап:

Заклучение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дату оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка;
- з) иную информацию, предусмотренную федеральными стандартами оценки.

Второй этап:

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.

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:

1. 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;
2. 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 устаревания, 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.
3. 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.

В случае, если в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, используется значение, определяемое экспертным мнением, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).

Третий этап:

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

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

Четвертый этап:

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

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).

Заключительный этап

Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482; № 31, ст. 4016; 2008, № 27, ст. 3126; 2009, № 19, ст. 2281; № 29, ст. 3582, ст. 3618; № 52, ст. 6419, 6450; 2010, № 30, ст. 3998; 2011, № 1, ст. 43; № 27, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, № 31, ст. 4333; 2013, № 23, ст. 2871; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4082; 2014, № 11, ст. 1098; № 23, ст. 2928; № 30, ст. 4226; 2015, № 1, ст. 52; № 10, ст. 1418) и федеральными стандартами оценки.

10.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

С Основными подходами, используемыми при проведении оценки, является сравнительный, затратный и доходный подходы:

- 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.

Затратами на воспроизводство объекта являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Применение сравнительного подхода возможно, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В рамках сравнительного подхода к оценке объекта оценки может быть использован один или несколько методов оценки. Наиболее распространенными методами оценки, применяемыми в рамках сравнительного подхода, являются:

1. метод парных сравнений;
 2. метод качественного анализа цен сравнимых продаж (относительного сравнительного анализа);
 3. метод многофакторной регрессии;
 4. метод анализа иерархий.
- Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект способен приносить, а также расходы, связанные с объектом.

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности рекомендуется использовать положения Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной стоимости земельных участков используются методы, базирующиеся на трех основных подходах.

- Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.
- Сравнительный подход: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.
- Доходный подход: метод предполагаемого использования, метод капитализации земельной ренты, метод остатка.

Затратный подход в процессе данной оценки не используется, т.к. непосредственно как самостоятельный подход к определению стоимости земельных участков он неприменим (Методические рекомендации по определению рыночной стоимости

земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р).

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости получить максимально точную рыночную стоимость возможно с помощью сравнительного подхода. Оценщиками была проанализирована информация о предложениях на продажу аналогичных земельных участков, размещенная в открытом доступе на сайтах агентств недвижимости и баз данных. Учитывая высокую развитость рынка Московского региона удалось нам удалось отобрать необходимое количество объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода, нами применен метод прямого сравнения.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Субъектами права на оцениваемые участки являются - владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Универсальные активы», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. На момент проведения оценки оценщики не располагают информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объекты оценки способны приносить, а также связанные с ними расходы, т.е. дальнейшее использование земель по прямому назначению или сдача их в аренду.

Учитывая тот факт, что использование информации, не имеющей документального подтверждения и обоснования, приведет к искажению расчетов и снижению достоверности результатов оценки, оценщики посчитали некорректным использование доходного подхода.

ВЫВОД:

Принимая во внимание вышеизложенное, для определения величины рыночной (справедливой) стоимости в данном случае наиболее целесообразным, является применение сравнительного подхода.

10.3. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

10.3.1. Теоретические основы сравнительного подхода.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

- е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
вид использования и (или) зонирование;
местоположение объекта;
физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

10.3.2. Описание объектов аналогов.

Исходя из вышеизложенного, нами было отобрано наиболее подходящие объекты - аналоги.

Учитывая то факт, что в открытом доступе отсутствует информация о заключенных договорах купли-продажи, нами использовались данные о предложениях, отраженные в объявлениях и расположенные в открытых источниках, подробное описание объектов-аналогов приведено ниже.

Таблица 8

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв.м.	Краткое описание	Источник информации
1	Рузский район, деревня Бараново	40 000,00	1 100 000	28	Продается земельный участок площадью 4 га в д. Бараново, Рузский район, Московская область. 70 км от МКАД по Минскому ш., Можайскому ш. Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. В наличии два участка по 4 гектара, расположены в непосредственной близости от деревни, в окружении леса, в 1 км, от Москва-реки. Документы свежие, полностью готовы к сделке. Оперативный показ в любое удобное для Вас время. Цена: 1 100 000 руб. Конт. тел.: 8-915-001-43-93, 8-926-112-33-35 Мария	http://move.su/objects/ruzskiy_rayon_derevnya_baranovo_2261912046/
2	Рузский район, деревня Бараново	80 000,00	2 000 000	25	Продается земельный участок площадью 8 га в д. Бараново, Рузский район, Московская область. 70 км от МКАД по Минскому ш., Можайскому ш. Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в непосредственной близости от деревни, в окружении леса, в 1 км, от Москва-реки. Документы свежие, полностью готовы к сделке. Оперативный показ в любое удобное для Вас время. Цена: 2 000 000 руб. Конт. тел.: 8-915-001-43-93, 8-926-112-33-35 Мари	http://move.su/objects/ruzskiy_rayon_derevnya_baranovo_2261912047/
3	деревня Бараново, Рузский район	41 500,00	1 500 000	36	Продается земельный участок в Рузском районе Московской области, примыкает к деревне, рядом река Москва. Возможно увеличение площади участка.	http://www.invst.ru/prodaj/zemli_selkhoznazeniya/zemlya_selkhoznazeniya_v_derevne_baranovo_4_15_ga/
4	деревня Бараново, Рузский район, д. Старая Руза	60 000,00	1 680 000	28	ЗУ 6 Га, в Рузском районе. Участок находится в окружении леса, рядом река. Удобный асфальтовый подъезд. Коммуникации по границе участка. Участок под сельхоз. производство. Рядом деревня.	http://estatetool.ru/o/2170253/

10.3.3. Обоснование корректировок.

При отборе объектов - аналогов особое внимание уделялось следующим параметрам: права на участок, назначение земельного участка, местоположение объекта – аналога; наличие инженерных коммуникаций, подъездные пути. Учитывая тот факт, что все аналоги расположены в районе нахождения оцениваемого объекта, являются земельными участками, предназначенными для сельскохозяйственного использования, корректировка по данным критериям не проводилась.

Для расчета и внесения поправок в оценочной практике используется множество различных методов, среди которых выделяются: методы парных продаж, экспертные методы расчета и внесения поправок, статистические методы. Для определения корректировок нами были использованы метод парных продаж, подразумевающий продажу двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, наличием которого и объясняется разница в цене, а также статистические данные.

Поправка на условия продажи.

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны, сделка может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или снимаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку Оценщик анализировал объекты, информация по которым находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на сдачу в аренду с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи не требуется.

Поправка на условия финансирования сделки.

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей.

Обычные условия оплаты приобретаемой недвижимости – безналичная оплата. Предполагается, что условия оплаты сопоставимых объектов и оцениваемого объекта равнозначны, корректировку вводить не требуется.

Поправка на уторговывание.

Поскольку нами анализировались цены предложения, а не сделок, т.е., информация о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторговывание. Однако, несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информация о совершенных сделках участниками рынков в подавляющем большинстве случаев не раскрывается. Согласно «Справочнику расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича,

диапазон скидки на торг (уторговывание) для земельных участков, расположенных в Московской области, составляет 8-12%; Оценщик взял среднее значение вышеуказанного диапазона. Таким образом, корректировка на уторговывание в настоящем Отчете вносилась в размере 10%.

Поправка на состав оцениваемых прав.

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Поскольку все земельные участки находятся в собственности, корректировка на состав прав не проводилась.

Корректировка на удаленность.

Оценщики не вносили корректировку на удаленность от МКАД, т.к. участки находятся удаленности от 60 до 80 км от МКАД, что не оказывает влияния на стоимость.

Корректировка на площадь.

Корректировка на общую площадь земельного участка рассчитывалась согласно тому №3 «Справочника оценщика недвижимости», под ред. Лейфера Л.А.¹⁰ В соответствии с вышеуказанным источником корректировка для земельных участков (разрешенное использование: под индустриальную застройку) таблица корректировок на площадь выглядит следующим образом:

Объекты-аналоги	Объект оценки				
	до 1 Га	1,0-2,5 Га	2,5-5 Га	5-10 Га	Более 10 Га
до 1 Га	1,00	0,96	0,93	0,86	0,83
1,0-2,5 Га	1,04	1,00	0,96	0,89	0,86
2,5-5 Га	1,08	1,04	1,00	0,93	0,90
5-10 Га	1,17	1,13	1,08	1,00	0,97
Более 10 Га	1,20	1,16	1,11	1,03	1,00

Наличие коммуникаций.

На основании данных, опубликованных в открытых источниках, Оценщик произвел следующую дифференциацию увеличения стоимости земельных участков в зависимости от наличия/отсутствия подведенных коммуникаций:¹¹

- Электроэнергия – 0-15 %¹².

Наличие/отсутствие электроснабжения, подведенного к Объекту оценки	Наличие/отсутствие электроснабжения, подведенного к объекту-аналогу		
	На участке	По границе	Отсутствует
На участке	0%	10%	15%
По границе	-10%	0%	10%
Отсутствует	-15%	-10%	0%

- Газоснабжение – 0-18 %.

Наличие/отсутствие газоснабжения подведенного к Объекту оценки	Наличие/отсутствие газоснабжения, подведенного к объекту-аналогу		
	На участке	По границе	Отсутствует
На участке	0%	10%	18%

¹⁰ Издание №3 «Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфера Л.А., с. 179, Нижний Новгород, 2014

¹¹ <http://www.ceae.ru/ocenka-zemel-uchastkov.htm> Данные центра экономического анализа и экспертизы

¹² Указанные в источнике диапазоны действуют в случае наличия/отсутствия подведенных коммуникаций к земельному участку. В случае, если у земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, или объекта-аналога коммуникации подведены к границе участка, Оценщик использовал минимальное значение диапазона, поскольку в данной ситуации затраты на обустройство коммуникаций на участке будут значительно ниже, нежели в случае отсутствия/наличия коммуникаций.

Наличие/отсутствие газоснабжения подведенного к Объекту оценки	Наличие/отсутствие газоснабжения, подведенного к объекту-аналогу		
	На участке	По границе	Отсутствует
По границе	-10%	0%	10%
Отсутствует	-18%	-10%	0%

- Остальное (Водоснабжение, канализация) – 0-10 %.

Наличие/отсутствие водоснабжения подведенного к Объекту оценки	Наличие/отсутствие остальных коммуникаций (водоснабжения, канализации) подведенного к объекту-аналогу		
	На участке	По границе	Отсутствует
На участке	0%	5%	10%
По границе	-5%	0%	5%
Отсутствует	-10%	-5%	0%

Поправка на подъездные пути.

Если к земельному участку обеспечен подъезд по асфальтовой дороге, то стоимость такого участка может быть выше, чем если подъезд обеспечен грунтовой дорогой либо подъезд отсутствует вовсе. Грунтовая дорога к земельному участку снижает его стоимость на 5%, по сравнению с асфальтированным подъездом, отсутствие подъезда снижает стоимость на 10%¹³.

Поправка на близость леса, водоема

Близость природных объектов таких как водоем увеличивают стоимость объекта оценки на 20%¹⁴.

10.3.4. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов¹⁵

Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода, представляет собой, по существу, модернизированный метод парных продаж, учитывающий характеристики всей выборки и адаптированный к конкретному объекту оценки.

Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода». Эта зависимость имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

¹³ «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга». М.: ООО «НПЦПО», 2010 г.

¹⁴ perspectio.ru/article_06.doc

¹⁵ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 m – количество корректировок.

При использовании нелинейного масштаба, в качестве «измерителя» степени близости (веса) каждого объекта-аналога к объекту оценки выбирается величина отношения между их ценообразующими факторам, с таким расчетом, что бы это отношение не превышало единицы (т.е. делят меньшее значение на большее). По сути, это логарифмический масштаб, так как логарифм отношения двух величин равен разности логарифмов этих величин. Это означает, что в логарифмическом масштабе, например, значения 0,1 и 10 отстоят от 1 на одном и том же расстоянии.

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (нормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда Φ_0 находится внутри интервала $\Phi_{\max}$ и $\Phi_{\min}$.

Таким образом, получен коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

$$C_p = \sum_{i=1}^n a_i \times C_i; \quad \sum_{i=1}^n a_i = 1; \quad a_i = \frac{A_i}{A}; \quad A = \sum_{i=1}^n A_i.$$

где:

C_p – рыночная стоимость объекта оценки,
 C_i – цена объекта-аналога,
 a_i – весовой коэффициент объекта-аналога,
 A_i – вес объекта-аналога,
 n – количество аналогов.

Расчет рыночной (справедливой) стоимости 1 кв.м. оцениваемых земельных участков представлен в таблицах ниже.

10.3.5. Расчет рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки.

Таблица 9

Назначение	<i>земельный участок</i>	<i>земельный участок</i>	<i>земельный участок</i>	<i>земельный участок</i>	<i>земельный участок</i>
Цена 1 кв.м/руб.		28	25	36	28
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Поправка на уторговывание		-10,0%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная цена		25	23	32	25
Адрес	Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8	Рузский р-н, Товарково д	Рузский р-н, Лихачево д	Рузский район, деревня Бараново	деревня Бараново, Рузский район, д. Старая Руза
Местоположение	85 км от МКАД	85 км от МКАД	110 км от МКАД	70 км от МКАД	Грунтовая дорога
Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена, руб.		25,00	23,00	32,00	25,00
Площадь, кв. м.	273 818	40 000	80 000	41 500	60 000
Корректировка на площадь		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		24,25	22,31	31,04	24,25
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка на права		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./кв. м		24,25	22,31	31,04	24,25
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения	земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		24,25	22,31	31,04	24,25
разрешенное использование	Для сельхоз. Производства	Для сельхоз. Производства	Для сельхоз. Производства	Для сельхоз. Производства	Для сельхоз. Производства
Корректировка на		0%	0%	0%	0%

разрешенное использование					
Скорректированная цена, руб./кв. м		24,25	22,31	31,04	24,25
Рельеф участка	Ровный, горизонтальный	Ровный, горизонтальный	Ровный, горизонтальный	Ровный, горизонтальный	Ровный, горизонтальный
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		24,25	22,31	31,04	24,25
Транспортная доступность	грунтовая	грунтовая	грунтовая	грунтовая	грунтовая
Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%	-5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		24,25	22,31	31,04	23,04
Коммуникации	по границе	по границе	по границе	электричество на участке	по границе
Корректировка на коммуникации		0%	0%	-10%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		24,25	22,31	27,94	23,04
Близость водоема, леса	лесной массив	лесной массив	лесной массив	лесной массив, водоем	лесной массив, водоем
Корректировка на близость водоема		0%	0%	-20%	-20%
Скорректированная цена, руб./кв. м		24,25	22,31	22,35	18,43
Величина суммарной корректировки, %		-3%	-3%	-33%	-28%
Величина абсолютной корректировки, %		3,00%	3,00%	33,00%	28,00%
Вес аналога %		0,955	0,955	0,507	0,582
Весовой коэффициент аналога %		0,318	0,318	0,169	0,194
Взвешенный результат, руб./кв.м.		7,71	7,09	3,78	3,58
Стоимость 1 кв.м.	22,16				

объекта оценки					
Стоимость земельного участка	6 067 807				

ВЫВОД:

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, составляет на дату оценки:

**6 067 807 руб.
(Шесть миллионов шестьдесят семь тысяч восемьсот семь) рублей**

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.**11.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.**

Учитывая тот факт, что для определения рыночной (справедливой) стоимости оцениваемых земельных участков был использован только сравнительный подход к оценке, затратный и доходный подходы – обоснованно не применялись, согласования результатов не требуется.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, кадастровый номер 50:19:0040320:102, общей площадью 273 818 кв. м., адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8, по состоянию на дату оценки приведена в таблице ниже:

Таблица 10

Подход	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	Обоснованно не применялся		
Сравнительный подход	6 067 807	1,0	6 067 807
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Рыночная стоимость			6 067 807

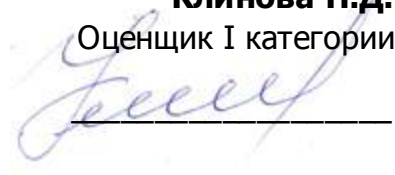
11.2. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта недвижимого имущества – земельного участка, кадастровый номер 50:19:0040320:102, общей площадью 273 818 кв. м., адрес объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, дер. Бельково, д. 8, по состоянию на дату оценки, 27 января 2016 г., составляет, округленно:

6 068 000 рублей

(Шесть миллионов шестьдесят восемь тысяч) рублей.

Клинова Н.Д.
Оценщик I категории



12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29 июня 1998 г. в последней редакции;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299;
5. ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
6. Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО);
7. Международные стандарты оценки (МСО 2011)
8. Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью в России. М., ФиС, 1996;
9. Болдырев В.С., Галушка А.С., Федоров АЕ. Введение в теорию оценки недвижимости. Конспект учебного курса. 2-е издание. - М. Центр менеджмента, оценки и консалтинга, 1998 г.;
10. Горемыкин В., Бугулов Э. Экономика недвижимости, Учебник.-М.,1999,592с, 5000;
11. Основы оценки недвижимости. Курс лекций Бейлезона Ю.В.-М., РОО,1995;
12. Оценка недвижимости. Учебник под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой- М., «Финансы и статистика», 2008 г.;
13. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. СПб, ТОО «Технобалт», 1995;
14. Тарасевич Р.И. Оценка недвижимости. - СПб, Изд. СПбГТУ, 1997;
15. Теория и методы оценки недвижимости. Учебное пособие. СПб, изд-во СПб ГУЭФ, 1998;
16. Григорьев А.В., Козин П.А., Остапчук А.В. Методика определения значений весовых коэффициентов. «Имущественные отношения в Российской Федерации», № 8, 2004;
17. «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2014 г.
18. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №17, 2015 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

13. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ¹⁶

Термины и определения в соответствии с Федеральными законом об оценочной деятельности¹⁷

Рыночная стоимость объекта оценки - 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;

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.

Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Термины и определения в соответствии с Федеральными стандартами оценки¹⁸

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

¹⁶ В соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10).

¹⁷ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

¹⁸ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. № 297.

согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Итоговая величина стоимости – 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.

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.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Иные термины и определения, использованные при подготовке данного Отчета:

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, 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.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки.

14 ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
Фотографии объектов оценки







ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
***Задание на оценку, копии документов,
предоставленных Заказчиком***

Приложение № 1
к Договору № 1585 от «21» января 2016 г.

Задание на оценку

1) Объект оценки.

Земельный участок общей площадью 273 818 кв.м.

2) Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии).

Земельный участок общей площадью 273 818 кв.м. (кадастровый номер 50:19:0040320:102) по адресу (местонахождение): Московская обл., Рузский район, д. Бельково, д.8.

3) Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей содержатся в документах:

1. Свидетельство о государственной регистрации права.

4) Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оценка прав собственности, ограничений (обременений) этих прав: не зарегистрировано.

5) Применяемые стандарты и правила оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Международные стандарты оценки (МСО 2011);
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

6) Вид определяемой стоимости: рыночная и справедливая.

7) Цель оценки: определение рыночной и справедливой стоимости объекта оценки.

8) Предполагаемое использование результатов оценки: Результаты оценки будут использоваться для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов Фонда, а также при совершении сделок с имуществом Фонда.

9) Ограничения, связанные с результатами оценки:

Рыночная стоимость, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчеты иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

10) Специальные экспертизы, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки: Нет

11) Дата проведения оценки (дата определения стоимости, дата оценки) объекта оценки: по состоянию на 27 января 2016 года.

12) Срок проведения оценки: с 21 января 2016 г. по 27 января 2016 г.

13) Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки: в соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

14) Форма передачи заказчику результатов оценки: исполнитель обязан в срок, установленный Договором, передать Заказчику Отчеты об оценке в 2-ух экземплярах, составленные на бумажном носителе в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности и в формате PDF в электронном виде.

15) Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

Оценщики исходят из достоверности всей информации, полученной от Заказчика или его представителей письменном или устном виде;

От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленных отчетов или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать отчеты (или любую их часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;

Оценка производится по фактически имеющимся в распоряжении Оценщиков документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов, предоставленных Заказчиком.

Оценка производится исходя из фактического использования оцениваемого объекта.

16) Указание границ интервала стоимости: оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

Настоящее Техническое задание на 2-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

От Заказчика
Генеральный директор



А.И. Басос/

От Исполнителя

/ С.В. Раздяконов/


СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

Дата выдачи: 02.02.2015

Документы-основания: Составление обременением от 15.11.2014

Субъект (субъекты) права: Раздьяжнев Сергей Викторович, дата рождения 02.10.1964,
место рождения: г. Рыбинск, Пермской области, гражданство: Российская Федерация,
СНИЛС: 024-319-332-19

Вид права: Собственность

Кадастровый (условный) номер: 50-19-0040320-102

Объект права: Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 273 818 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: дом. Участок находится примерно в 1110 м от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Рузский район, д. Бельково, дом 3

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

Отчет в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним: 02 февраля 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/019-50/019/001/2015-481/2



Государственный регистратор _____ (подпись)

Попов А. В.

50-50/019-50/019/001/2015-481/2



50-АР - 356953

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
Сведения об оценщике

	
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ	ПАРТНЕРСТВО
«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»	
СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ	
«12» марта 2015 г. <i>Дата выдачи сертификата</i>	№ 0159 <i>Реестровый номер НП «Партнерство РОО»</i>
СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ: РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ» (ПРОТОКОЛ № 0002 ОТ 12. 12. 2008 Г.) ПРИКАЗА № 124-2 ОТ 15.07. 2011 Г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».	
Закрытое акционерное общество <i>полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)</i>	
«Экспертная страховая оценка»	
ИНН 7709205875	
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр. 5 <i>место нахождения</i>	
Срок действия сертификата с 12.03.2015 г. до 11.03.2016 г.	
Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков»	(И.Л. Артеменков)
Срок действия сертификата продлен до	()
	
388	



СТРАХОВОЙ ПОЛИС 031/03 № 09195 от 12 февраля 2015 г.
страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящий Страховой полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее - Страховой полис) удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (далее - договор страхования) на основании заявления на страхование от 10 февраля 2015 г. (далее - Заявление на страхование) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков в редакции, действующей на момент заключения договора страхования (далее - Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь: Закрытое акционерное общество «Экспертная страховая оценка»
(полное наименование юридического лица)
 2. Застрахованными лицами по договору страхования являются оценщики, указанные в Перечне (списке) Застрахованных лиц (оценщиков), являющемся Приложением 1 к Заявлению на страхование.
 3. Выгодоприобретатели (лица, в пользу которых заключен договор страхования) - заказчики, заключившие договор на проведение оценки и/или третьи лица, которым может быть причинен ущерб в результате наступления страхового случая.
 4. Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы юридического лица, связанные с риском наступления его гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
 5. Страховым риском является следующее предполагаемое событие:
 - риск наступления гражданской ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
 - риск наступления гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
 6. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения убытков Выгодоприобретателям в виде реального ущерба и/или упущенной выгоды, действиями (бездействием) оценщика, с которыми Страхователем был заключен трудовой договор, в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
 7. Территория страхования: Российская Федерация.
 8. Страховая сумма по договору страхования составляет 100 000 000 (Сто миллионов) руб. 00 коп. В рамках страховой суммы установлен лимит ответственности Страховщика на один страховой случай в размере 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб. 00 коп.
 9. Страховой тариф: 0,095% от страховой суммы.
 10. Страховая премия: 95 000 (Девяносто пять тысяч) руб. 00 коп.
 - 10.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика на основании выставленного им счета в срок до 17 февраля 2015 г.
 11. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 16.02.2015 и действует по 24 часа 00 минут 15.02.2016.
 12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:
 - 12.1. Приложение 1: Заявление на страхование;
 - 12.2. Приложение 2: Правила страхования.
- Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.
- Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

2

СТРАХОВЩИК:

ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Место нахождения: Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут, ул.
Лермонтова, д. 9/1
Почтовый адрес: 628418, Российская
Федерация, Тюменская область, Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра - Югра, г.
Сургут,
ул. Лермонтова, д. 9/1
Телефон: 44-25-01, факс: 44-25-03
ИНН 8602103061, КПП 860201001
Р/с 40702810267170100969
в Западно-Сибирском банке СБ РФ г. Тюмень
К/с 30101810800000000651, БИК 047102651
ОГРН 1028600581811

Московский филиал

ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Адрес: 101000, г.Москва, ул.Мясницкая 41 стр.1
Р/с 40701810100280000031 в ОАО Банк ВТБ
К/с 30101810700000000187
ИНН 8602103061, КПП 775043003, БИК
044525187
Телефон/факс: (495) 660-41-55
E - mail: mf@sngi.ru

Заместитель директора филиала
(на основании доверенности
№ 272-ф от 10.02.2015)

/Д.Н.Гришин/
М.П.



СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЗАО «Экспертная страховая оценка»
Место нахождения: Российская Федерация,
г.Москва, ул.Орджоникидзе, д.3, стр. 5
ИНН 7709205875
Р/сч 407028109000000003473
К/сч 301018101000000000 в КБ «Нефтяной
Альянс» г. Москва
БИК 044583994
Телефон/факс 8(495)926-49-63/64

С Правилами страхования ознакомлен,
согласен и обязуюсь их выполнять.
Экземпляр Правил страхования получил.

Генеральный директор
ЗАО «Экспертная страховая оценка»

/А.И.Басос/
М.П.



Дополнительно ознакомиться с Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.sngi.ru в разделе Правила страхования.

Полис оформил: _____/Румянцев В.А./ При страховом случае обращаться по тел.: 8(495)698-94-33



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Клинова Наталья Дмитриевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 7011 № 286402, выдан 19.01.2012г.
ТП УФМС России по Тульской области в Куркинском районе
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 14 » февраля 2008г., регистрационный № 003640
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным
законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-
ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 20 » января 2015 года.

Президент



С.А. Табакова

0018945 *

ЛИЦЕНЗИЯ БАНКА РОССИИ
НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ СТРАХОВАНИЯ
СД №3127 ОТ 27.07.2015
СН №3127 ОТ 27.07.2015

СТРАХОВОЙ ПОЛИС 031/01 № 09940 от 13 октября 2015 г.

обязательного страхования ответственности оценщика

Настоящий Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика (далее - Страховой полис) удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценщика (далее - договор страхования) на основании заявления на страхование от 09 октября 2015 г. (далее - Заявление на страхование) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков в редакции, действующей на момент заключения договора страхования (далее - Правила страхования) и на нижеуказанных условиях:

1. Страхователь (оценщик): Клинова Наталья Дмитриевна
(Ф.И.О. полностью)
2. Выгодоприобретатели (лица, в пользу которых заключен договор страхования) - заказчики, заключившие договор на проведение оценки и/или третьи лица, которым могут быть причинены убытки в результате наступления страхового случая.
3. Объектом страхования являются не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском наступления гражданской ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
4. Страховой риск:
 - риск наступления гражданской ответственности за нарушение договора на проведение оценки;
 - риск наступления гражданской ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, иных стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
5. Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения реального ущерба Выгодоприобретателям действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
6. Территория страхования: Российская Федерация.
7. Страховая сумма по договору страхования составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб. 00 коп.
В рамках страховой суммы установлен лимит ответственности Страховщика на один страховой случай в размере 5 000 000 (Пять миллионов) руб. 00 коп.
8. Страховой тариф: 0,05% от страховой суммы.
9. Франшиза: не применяется.
10. Страховая премия: 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. 00 коп.
- 10.1. Порядок, форма и сроки уплаты страховой премии: единовременно безналичным платежом на расчетный счет Страховщика на основании выставленного им счета в срок до 27 октября 2015 г.
- 10.2. При заключении договора страхования оплачено 15 000 (Пятнадцать тысяч) руб. 00 коп.
№ п/п 78 от 14 октября 2015г.
11. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 27 октября 2015 г. и действует по 24 часа 00 минут 26 октября 2016 г.
12. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью Страхового полиса:
 - 12.1. Заявление на страхование.
 - 12.2. Правила страхования.
13. Дополнительные условия:

Форма №01-07-124/04.09.2014(06)

2

Изменение и расторжение договора страхования осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

Во всем ином, не урегулированном Страховым полисом, Стороны руководствуются Правилами страхования и действующим законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК:

ООО «Страховое общество» Сургутнефтегаз»
Место нахождения: Российская Федерация,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ-Югра, г. Сургут,
Почтовый адрес: 628418, Российская
Федерация, Тюменская область, Ханты-
Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут,
ул. Лермонтова, д.9/1
ОГРН 1028600581811, ИНН 8602103061
Телефон: (3462) 44-25-01, факс: (3462) 44-25-03
E-mail: pochta@sngi.ru

Московский филиал
ООО «Страховое общество «Сургутнефтегаз»
Адрес филиала: 101000, г. Москва,
ул. Мясницкая, д.41, строение 1
Р/с 40701810100260000031
в ОАО Банк ВТБ
к/с 30101810700000000187
ИНН 8602103061, КПП 775043003
БИК 044525187
Телефон/факс: 8(495) 698-94-95
E - mail: mf@sngi.ru

Директор Московского филиала
(Доверенность №1482-ф от 13.10.2015)


(подпись)

/Зырянов А.В./
(Ф.И.О.)

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Клинова Наталья Дмитриевна
Адрес регистрации: Российская Федерация,
Тульская область, пос. Куркино, ул.
Сахзаводская, дом 20А, кв.2
Паспортные данные: 70 11 №286402
Выдан ТП УФМС России по Тульской области в
Куркинском районе от 19.01.2012
код 710-029

С Правилами страхования ознакомлен, согласен и
обязуюсь их выполнять. Экземпляр Правил страхования
получил. Согласие на обработку Страховщиком моих
персональных данных – подтверждаю.


(подпись)

/Клинова Н.Д./
(Ф.И.О.)

Дополнительно ознакомиться с Правилами страхования в электронном виде Вы можете на сайте: www.sngi.ru в разделе Правил страхования.

Полис оформил(а):  /Карасова О.И./ При страховом случае обращаться по тел.: 8(495)698-94-33
(подпись) (Ф.И.О. представителя Страховщика)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
Скрин-шоты материалов

http://move.su/objects/ruzskiy_rayon_derevnya_baranovo_2261912046/

Рузский район, деревня Бараново

Рузский район, дер. Бараново Минское шоссе 19 сентября в 23:23 15

обновлено вчера в 20:24



1 100 000 Р

руб дол евро

Добавить в избранное

Находится: Рузский район, дер. Бараново
Адрес: Московская область, Рузский район, деревня Бараново
Шоссе: Минское

Земельные участки

Площадь участка 400 соток

Телефон для связи: +7 XXXXX

Показать номер

Не забудьте сообщить продавцу, что вы нашли это объявление на move.su

Современные квартиры
в лучших кварталах

Реклама

Детали объявления

Добавил(а): Мария
Объявление от: Частный риэлтор
Тип сделки: Продам
Раздел: Земельные участки
Объект: Земля под ИЖС

возможен торг



Спецпредложения и скидки
на квартиры в новостройках

Реклама

Описание

Продается земельный участок площадью 4 га в д. Бараново, Рузский район, Московская область. 70 км от МКАД по Минскому ш., Можайскому ш. Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. В наличии два участка по 4 гектара, расположены в непосредственной близости от деревни, в окружении леса, в 1 км. от Москва-реки. Документы свежие, полностью готовы к сделке. Оперативный показ в любое удобное для Вас время. Цена: 1 100 000 руб. Конт. тел.: 8-915-001-43-93, 8-926-112-33-35 Мария

Информация

Продам земельный участок площадью 400 соток, Московская область, Минское шоссе, цена 1100000руб..

http://move.su/objects/ruzskiy_rayon_derevnya_baranovo_2261912047/

Рузский район, деревня Бараново

Рузский район, дер. Бараново Минское шоссе ~98 км от МКАД 19 сентября в 23:25 12

обновлено вчера в 20:24



2 000 000 Р
руб. дол. евро

Добавить в избранное

Находится: Рузский район, дер. Бараново
Адрес: Московская область, Рузский район, деревня Бараново
Шоссе: Минское ~98 км от МКАД

Земельные участки

Площадь участка: 800 соток

Телефон для связи: +7 XXXXX Показать номер

Не забудьте сообщить продавцу, что вы нашли это объявление на move.su



Реклама

Детали объявления

Добавил(а): Мария
Объявление от: Частный риэлтор
Тип сделки: Продам
Раздел: Земельные участки
Объект: Земельный участок

возможен торг

Описание

Продается земельный участок площадью 8 га в д. Бараново, Рузский район, Московская область. 70 км от МКАД по Минскому ш., Можайскому ш. Земли сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в непосредственной близости от деревни, в окружении леса, в 1 км. от Москва-реки. Документы свежие, полностью готовы к сделке. Оперативный показ в любое удобное для Вас время. Цена: 2 000 000 руб. Контакт. тел.: 8-915-001-43-93, 8-928-112-33-33 Мария

Информация

Продам земельный участок площадью 800 соток, Московская область, Минское шоссе, цена 2000000руб..



Реклама

Спецпредложения все предложения

Реклама

ЖК «Татьянин Парк»
г. Москва, Боровское шоссе. 500м от МКАД. Метро «Павловский» 2016г. Детские сады, школа, паркинги, удобный выезд.
7 (495) 134 41 90
Цена: от застройщика

Резиденция "Сколково"
7 лучших квартир в готовых домах! Бизнес-класс. 0 км от Москвы. Ф3-214. Ипотека. Развитая инфраструктура. Паркинг.
12% скидка
Цена: от застройщика

Клубный ЖК "Западное Кунцево"
Квартиры со свидетельством. Подземный паркинг. Метро "Молодежная". Ипотека. Ф3-214. Скидки на 1-ком. квартиры!
СКИДКИ!
Цена: от застройщика

Город-парк "Первый Московский"
Квартиры в новой Москве от 3,6 млн руб. С отделкой и без. Киевское шоссе, 7 км. Метро "Саларьево". Ипотека.
СКИДКИ - 129 000 руб.
Цена: от 3,6 млн. руб.

Контактная информация

Мария
108 объявлений

Написать

Продайте быстрее!

Премиум-размещение
Выделить объявление



http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_selkhoznaznacheniya_v_derevne_baranovo_4_15_ga/

Земля сельхозназначения в деревне Бараново, 4.15 га

1 500 000 RUB
3 614 RUB за сотку
лот 19131

Местоположение

деревня Бараново, Рузский район, Московская область

Шоссе: Минское шоссе (М1)

От МКАД: 90 км

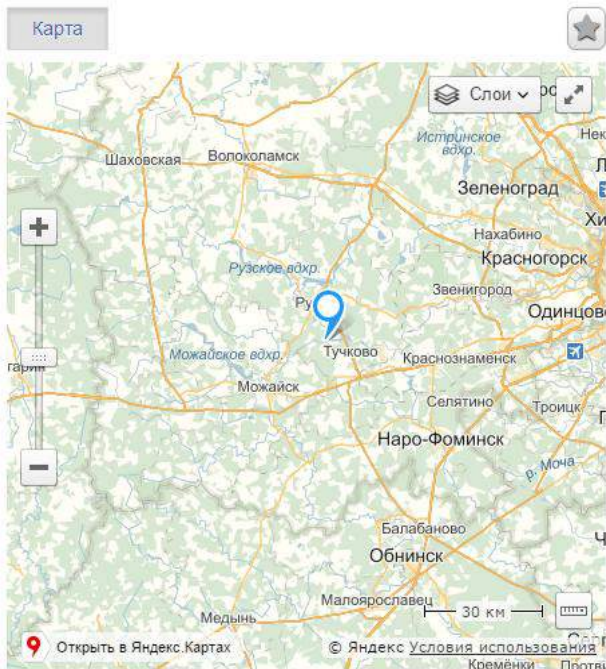
Площадь

Участка: 4.15 га

Цели использования:

Земли под сельхозпроизводством

50:19:0040232:139



Участок

Площадь 4.15 га

Вид права: Собственность

Категория земли:

Земли сельхозназначения

Описание

Продается земельный участок в Рузском районе Московской области, примыкает к деревне, рядом река Москва. Возможно увеличение площади участка.

<http://estatetool.ru/o/2170253/>

1 680 000 руб.

\$ 20 852 / € 19 261

Размещено 18 декабря 2015 на нашем сайте

Номер: 2170253

Количество просмотров: сегодня 1, всего 1

★ В избранное

Отправить письмо

Печать

Пожаловаться

Отправитель: Валерия

Смотреть контакты

Тип объявления: Продать земельный участок

Расположение

Россия, Москва и Московская обл.

Основная информация

Площадь участка: 600 соток

Расстояние от города: 80 км

Описание

ЗУ 6 Га, в Рузском районе. Участок находится в окружении леса, рядом река. Удобный асфальтовый подъезд. Коммуникации по границе участка. Участок под сельхоз. производство. Рядом поселок "Старая Руза"

Мне нравится +1

Like One person likes this. Sign Up to see what your friends like.

