

**ОТЧЕТ № 0133-06/2018**  
**об оценке справедливой стоимости земельного**  
**участка**  
**общей площадью 2 005 кв. м,**  
**расположенного по адресу:**  
**Московская область, Сергиево-Посадский район,**  
**Митинский с.о., в районе дер. Арханово.**



**Дата оценки: 7 июня 2018 г.**  
**Дата составления отчета: 7 июня 2018 г.**

**Заказчик: Общество с ограниченной**  
**ответственностью «Управляющая Компания «Джи**  
**Пи Ай» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным**  
**фондом рентным «Доблестный витязь»**

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.....                                                                                                                                              | 5  |
| 1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.....                                                                                                                                   | 5  |
| 2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....                                                                                                                            | 6  |
| 2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ.....                                                                                                                                  | 6  |
| 2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....                                                                                                                                  | 6  |
| 2.3. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ДАННЫЕ ДРУГИХ ПРЕДПОЛАГАЕМЫХ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ.....                                                                                          | 7  |
| 2.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                           | 8  |
| 2.5. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....                                                                                                                            | 8  |
| 2.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, ЕГО СОСТАВ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....                                                                                         | 8  |
| 2.7. НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                     | 8  |
| 2.8. ДАТА ОСМОТРА.....                                                                                                                                          | 8  |
| 2.9. ДАТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                           | 8  |
| 2.10. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                             | 8  |
| 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....                                                                                                                | 8  |
| 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....                                                                                                                            | 10 |
| 5. БАЗА ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                             | 10 |
| 6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....                                                                                                                     | 10 |
| 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИИ, ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА.....                                                                                                          | 10 |
| 6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ И СПРАВОЧНЫХ ДОКУМЕНТОВ.....                                                                                                  | 10 |
| 6.3. ПЕРЕЧЕНЬ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ, СОБРАННОЙ ОЦЕНЩИКАМИ, И ЕЁ ИСТОЧНИКИ.....                                                                                    | 11 |
| 6.4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ.....                                                                                                     | 11 |
| 7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.....                                                                                                                     | 11 |
| ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....                                                                                                                                                | 12 |
| 8. АНАЛИЗ РЫНКА.....                                                                                                                                            | 12 |
| 8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА..... | 12 |
| 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....                                                                                 | 17 |
| 8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА.....                                              | 23 |
| 8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....                                                    | 26 |
| 8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....                                                                                                                                | 26 |
| 9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....                                                                                                               | 27 |
| 9.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....                                                                 | 27 |
| 9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....      | 28 |
| 9.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....                                                                                                     | 28 |
| 9.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....                                                  | 28 |
| 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....                                                                                                             | 30 |
| 10.1. ВЫБОР ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....                                                                                                  | 31 |
| 10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПОСТРОЕК.....                                                                      | 32 |
| 11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ.....                                                                                                                                | 33 |
| 11.1. АНАЛИЗ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЗАДАЧИ.....                                                                                    | 33 |
| 12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....                                                                                                   | 35 |
| 12.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....                                                                                                          | 35 |

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 12.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА..... | 36 |
| 12.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....                                                             | 39 |
| 12.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ.....                                                     | 43 |
| 12.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....                               | 43 |
| ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ.....                                                                              | 49 |
| 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....                                                                | 49 |
| 13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.....             | 49 |
| 13.2. ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ....             | 49 |
| 13.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....                                                                   | 49 |
| 14. ПРИЛОЖЕНИЯ.....                                                                              | 50 |

## **ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.**

### **1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.**

В соответствии с Дополнительным соглашением № 4 от 29 мая 2018 г. к Договору № 1787 от 28 ноября 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке справедливой стоимости земельного участка, специалистом АО «ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА» был составлен отчет об оценке справедливой<sup>1</sup> стоимости земельного участка общей площадью 2 005 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово.

Оценка произведена в соответствии с утвержденными приказами Минэкономразвития РФ: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) от 20.05.2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) от 20.05.2015 г. № 298; Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) от 20.05.2015 г. № 299 (в действующей редакции); Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) от 25.09.2014 г. №611; в соответствии со стандартами и правилами НП СРО «СВОД», Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО), в том числе: МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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.

Итоговая величина справедливой стоимости земельного участка общей площадью 2 005 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово, по состоянию на дату оценки, 07 июня 2018 г., составляет:

**4 032 147 рублей 31 копейка**

**(Четыре миллиона тридцать две тысячи сто сорок семь рублей 31 коп.)**

С уважением,  
Генеральный директор  
Басос



А.И.

<sup>1</sup> Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства на текущих рыночных условиях на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (IFRS 13 «Оценка справедливой стоимости»).

**2. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ****2.1. Сведения о Заказчике**

|                                                              |                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Наименование</b>                                          | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «Джи Пи Ай» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь» (ООО «УК «Джи Пи Ай» Д.У. ЗПИФ рентным «Доблестный витязь») |
| <b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b> | 1077759683880 дата присвоения 03.09.2007 г.                                                                                                                                                                   |
| <b>Адрес места нахождения</b>                                | Адрес: 127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр. 1, эт. цоколь, помещение III, комн. 1-5                                                                                                        |
| <b>Банковские реквизиты</b>                                  | ИНН 7725616128; КПП 770701001<br>Р/сч. № 40701810601010053325<br>в АО КБ «ИНТЕРПРОМБАНК» г. Москва,<br>БИК: 044525126, К/сч.<br>№ 30101810800000000126                                                        |

**2.2. Сведения об Оценщике**

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Оценщик, работающий на основании трудового договора</b> | <u>Клинова Наталья Дмитриевна</u><br>Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278398 выдан 23.08.2002 г. Международной академией оценки и консалтинга.<br>Свидетельство о повышении квалификации № 121 от 29.09.2005 г. (Московская Финансово-Промышленная Академии);<br>Свидетельство о повышении квалификации № 1022 от 26.09.2008 г. (Международная академия оценки и консалтинга);<br>Удостоверение о повышении квалификации № 2138 от 26.09.2014 г. (Международная академия оценки и консалтинга). |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | <p>Членство в СРО - Член Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД») (регистрационный № 785).</p> <p>Ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия» (полис № 922/1285716455 период страхования с 27.10.2017 г. по 26.10.2018 г.)</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 001614-1 от 25.12.2017 г., сроком действия до 25.12.2020 г.</p> <p>Почтовый адрес оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5.</p> <p>Адрес электронной почты: <a href="mailto:klinova@esocom.ru">klinova@esocom.ru</a>.</p> <p>Номер контактного телефона: 8-495-926-49-63.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности - 15 лет.</p> |
| <b>Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | Акционерное общество «ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА» (АО «ЭСО»)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения</b>     | ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Адрес места нахождения юридического лица</b>                                    | 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Банковские реквизиты</b>                                                        | ИНН 7709205875, КПП 772501001, р/сч. № 40702810006000038387 АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» к/сч. № 30101810445250000166 в Отделении 3 Москва БИК 044525166                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Сведения о членстве в некоммерческом партнерстве</b>                            | Членство в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Свидетельство об аккредитации от 12.03.2018 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Сведения о страховом</b>                                                        | Страховой полис №922/1329655158 от                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|               |                                                                                               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>полисе</b> | 17.05.2018 г. выдан СПАО «РЕСО-Гарантия», период страхования с 20.02.2018 г. по 19.02.2019 г. |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                  |                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b> | Требование о независимости выполнено |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|

### **2.3. Идентификационные данные других предполагаемых пользователей.**

Оценщик не располагает данными о других предполагаемых пользователях отчета об оценке, которые будут использовать оценку.

### **2.4. Цель оценки.**

Оценка справедливой стоимости.

### **2.5. Вид определяемой стоимости.**

Справедливая стоимость.

### **2.6. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение.**

**Таблица 1. Определение оцениваемого объекта, его состав и местоположение**

| № п/п | Объект                                                                                                                            | кадастровый номер участка | Общая площадь, м <sup>2</sup> | Местоположение земельного участка                                                    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | 50:05:0060524:11<br>6     | 2 005                         | Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово |

Источник информации: задание на оценку

### **2.7. Назначение оценки.**

Для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ рентный «Доблестный Витязь».

### **2.8. Дата осмотра**

07 июня 2018 г.

### **2.9. Дата оценки.**

07 июня 2018 г.

## **2.10. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.**

- Дополнительное соглашение № 4 от 29 мая 2018 г. к Договору № 1787 от 28 ноября 2017 г.
- Задание на оценку (приложение №1 к Дополнительному соглашению)

## **3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.**

Настоящий Отчет составлен с учетом основных допущений измерений в стоимостной оценке:

1. В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности документов и информации, представленных Заказчиком. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
2. От Оценщика 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.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение (или в случае обнаружения) подобных фактов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Мнение Оценщика относительно величины справедливой стоимости оцениваемого объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины справедливой стоимости оцениваемых объектов.
8. 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.
9. 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.

10. 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.
11. Итоговая величина стоимости согласно Стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).
12. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Итоговый результат величины справедливой стоимости оцениваемых объектов округлен в соответствии с правилами арифметики. Промежуточные результаты не округляются в целях избегания ошибки итогового результата.
17. 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.

#### **4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.**

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

6. Международные стандарты оценки (МСО 2011);
7. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

## **5. БАЗА ОЦЕНКИ.**

При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, которая на разумных основаниях могла бы быть согласована в отношении актива при его обмене между двумя конкретными сторонами. Хотя такие стороны могут быть не связанными между собой и вести независимые коммерческие переговоры, актив не обязательно будет подвергаться экспозиции на рынке, и согласованная цена может оказаться такой, которая будет отражать особые преимущества или отрицательные стороны от владения активом вовлеченными в сделку сторонами, а не с позиции рынка в целом.

Справедливая стоимость, в том виде, в каком она определена в применяемых при оценке стандартах, попадает в данную категорию.

## **6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.**

### **6.1. Перечень информации, полученной от заказчика.**

1. Задание на оценку от 29 мая 2018 г.;
2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 50- АК №141592 от 28.01.2015 г.

### **6.2. Перечень нормативно-правовых и справочных документов.**

1. [Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ \(ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016\) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" \(с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016\)](#)
2. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
3. Справочно-правовая информационная система «Консультант».

### **6.3. Перечень рыночной информации, собранной оценщиками, и её источники.**

1. Политическая и социально-экономическая обстановка РФ и её влияние на рынок недвижимости (<https://statrile.ru/arkhiv-analizov>)
2. Обзор земельного рынка Москвы и Московского региона (Commercial Real Estate, бюллетень «RWAY», №277, апрель 2018 г.).
3. Объявления по предложениям продажи земельных участков (<http://www.rosrealt.ru>; <http://www.cian.ru>; <https://www.avito.ru>; <https://move.ru>).

#### **6.4. Методические материалы, использованные оценщиком.**

1. Международное руководство по оценке MCO (IVS) 1 "Рыночная стоимость как база оценки" (Market Value Basis of Valuation).
2. Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2017 г.
3. Справочник рыночных корректировок», СРК 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича;
4. Аналитические материалы специализированного портала «СтатРиелт».

#### **7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.**

1. Исследование рынка, относящегося к оцениваемому недвижимому имуществу:
  - Об основных общероссийских и региональных макроэкономических показателях;
  - Анализ рынка земель Московского региона;
2. Формирование выводов о применимости доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке земельных участков, исходя из результатов анализа собранной информации.
3. Проведение расчета стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода.
4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.
5. Составление Отчета, отражающего результаты расчетов справедливой стоимости объекта оценки.

Весь объем проведенных исследований и основные процедуры, выполненные Оценщиком в процессе определения справедливой стоимости Объекта оценки, описаны в соответствующих разделах и приложениях настоящего Отчета.

### **ОБЩАЯ ЧАСТЬ.**

#### **8. АНАЛИЗ РЫНКА**

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

**Политическая и социально-экономическая обстановка РФ и её влияние на рынок недвижимости<sup>2</sup>**

---

<sup>2</sup> По данным из открытого источника: <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>

Недвижимость, по определению, связана с землёй, поэтому относится к региональному рынку недвижимости. Цена предложения и продажи на рынке определяются именно местными условиями (ценами объектов-аналогов, объёмом предложения, спросом, активностью рынка, уровнем доходов потенциальных покупателей, уровнем и перспективой развития региона и др.). Вместе с тем, все эти условия зависят от состояния экономики страны и государственной политики в целом. Политика и экономика неразрывно связаны. Слабая политика ведёт к падению экономики и распаду страны. Сильная политика, сильное руководство ведут к сильной экономике: государство обеспечивает благоприятные межгосударственные внешние условия, формирует и совершенствует отраслевую структуру экономики, создаёт и поддерживает условия развития предприятий, организаций и домашних хозяйств, обеспечивая рост доходов бизнеса и населения, улучшая демографические условия, развивая кадровый потенциал, повышая благосостояние народа.

Анализ и прогноз политики и экономики требует рассмотрения их в динамике за период в несколько лет, чтобы выявить определённый тренд.

Изменение общественно-политического устройства России, ликвидация планово-распределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в стране в 1990 - 1999 гг., привели к разрыву хозяйственных связей между всеми предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году. Высокими темпами развивалось капитальное строительство, обновлялись основные фонды, крупные города обросли «лесом» строительных кранов, машин и механизмов.

**ВВП** по итогам 2017 года относительно 2016 г. возрос на +1,5%. По данным Минэкономразвития РФ рост в январе составил +1,7%, в феврале - +1,3%.

ВВП по ППС в текущих ценах составил 3749,3 млрд. долл. США (+3% по сравнению с 2016г.(3640,3)).

ВВП на душу населения по паритету покупательной способности в текущих ценах составил 25533 долл. США (+2,9% по сравнению с 2016г. (24819)).

Промышленное производство в феврале 2018 года по сравнению с февралем 2017 годом возросло на 1,5%, с начала года - +2,2% (январь-

февраль 2017г. было снижение - 0,3%). В январе-феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей (январь - +4,7%, февраль - +1,9%).

Таблица 2. Динамика ВВП



Источник: ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Источник информации: [по](#) данным специализированного источника «СтатРиелт».

**Инвестиции в основной капитал** за 2017г. составили +4,4%.

Таблица 3. Динамика строительства



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник информации: [по](#) данным специализированного источника «СтатРиелт».

**В строительстве.** По итогам января спад составил -1,4%, в январе некоторый рост - +0,2%.

Введено в эксплуатацию общей площади жилых зданий 103,5 млн. кв.м. (103,4 в 2016г.), нежилых 29,6 млн. кв. м. (-8,6%)

Введено в эксплуатацию 1131,4 тыс. квартир общей площадью 78,6 млн. кв.м. (-2,1% к 2016г., в 2016 г. -6% к 2015г.). Средняя стоимость строительства квартир в РФ в 2017 году составила 41340 руб./кв.м. общей площади жилых помещений, в том числе [по регионам](#). Введено индивидуальных жилых домов общей площадью 32,7 млн. кв.м. (+2,8%). При этом доля индивидуального домостроения в общей площади завершеного строительством жилья составила: в целом по России - 41,6%;

**Инфляция** по итогам апреля 2018 г. к апрелю 2017 г. составила +2,4%.

**Реальные располагаемые денежные доходы** населения в феврале 2018 возросли (м/м 2017г.) на +4,4%. Реальная зарплата в январе - +11,0% г/г., в феврале - +9,7% г/г.

**Таблица 4. Динамика реальной зарплаты**



*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.*

Источник информации: [по](#) данным специализированного источника «СтатРиелт».

Динамика розничного т/о после пяти месяцев роста темпом (около +3 %) снизилась до +1,8 % г/г. Это без учёта значительных темпов роста интернет-торговли (около +5%).

Привлечённые банками **средства организаций и физ. лиц** (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.04.2018 г. составили 54,9 трлн. руб. (+9,1%).

**Объём предоставленных кредитов** в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.04.2018 года: организациям и предпринимателям - 9,4 трлн. руб. (+16% по сравнению с 01.04.2017г.), физическим лицам - 2,5 трлн. руб. (+38,9%), из них ипотечных жилищных кредитов - 581,9 (+81% - к кв.2016г.) по средневзвешенной ставке 9,64% годовых.

### **Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости**

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, все ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы. Восстановился спрос, что

приведет к дальнейшему росту всех отраслей экономики и доходов бизнеса и населения.

Учитывая внешнее противодействие Запада, исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит внешние риски и определённые структурные проблемы. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП в размере 2 % за 2017 год. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году. Этому способствует и рост цен на энергоресурсы и сырьё в течение истекшего года: нефть Brent (+23,6%), газ (+39%), алюминий (+49%), медь (+60%), золото (+20,5%), никель (+48%) !

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы госбюджета, бизнеса и населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Недвижимость – ценнейший капитальный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому земельные участки в перспективе будут в целом дорожать, тем более, что это - ограниченный ресурс, а качественные капитальные здания и сооружения в плотной застройке развитых городов в целом сохраняют ликвидность и перспективы.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг., возникшая из-за предыдущей переоценённости в период 2014 – 2015 гг., оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будут пользоваться качественное жилье эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По

мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.

- По-прежнему перспективно загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость, что скомпенсирует недостаток предложения и дефицит строительных мощностей.
- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании - 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.
- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных жилых и нежилых зданий будут широко развиваться программы их реконструкции в направлениях: энергосбережения, повышения комфорта и архитектурных особенностей.
- Это требует развития и реконструкции инженерной инфраструктуры поселений: электрических линий, водных, канализационных и газовых магистралей, развития очистных сооружений.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного



строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменяют облик городов и поселений.

В землепользовании также продолжится процесс упорядочения: приватизация участков и фиксация границ (межевание), совершенствование законодательства и налогообложения.

## Социально-экономическое положение в Московской области в 2018 году

**Таблица 5. Социально-экономическое положение в Московской области**

| Показатели                                                                                                                              | январь  | февраль | март    | апрель |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|--------|
| 2                                                                                                                                       | 4       | 5       | 6       | 7      |
| Индекс промышленного производства (*)                                                                                                   | 107,1   | 108,2   | 108,7   | 108,9  |
| Индекс производства по видам экономической деятельности:                                                                                |         |         |         |        |
| Добыча полезных ископаемых - В                                                                                                          | 107,3   | 108,5   | 111,0   | 112,1  |
| Обрабатывающие производства - С                                                                                                         | 107,6   | 108,3   | 108,9   | 109,0  |
| Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха - D                                                        | 95,1    | 101,1   | 103,9   | 105,8  |
| Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - Е                        | 102,2   | 100,9   | 100,1   | 102,3  |
| Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности: |         |         |         |        |
| Социальная сфера                                                                                                                        |         |         |         |        |
| Реальные денежные доходы населения                                                                                                      | 101,8   | 100,0   | 100,1   |        |
|                                                                                                                                         | 97,6    | 98,1    | 98,9    |        |
|                                                                                                                                         | 55,5    | 117,6   | 108,9   |        |
| Денежные доходы в расчете на душу населения                                                                                             | 33087,7 | 38897,0 | 42547,3 |        |
|                                                                                                                                         | 103,8   | 100,2   | 102,5   |        |
|                                                                                                                                         | 99,5    | 100,2   | 102,5   |        |
|                                                                                                                                         | 55,2    | 117,6   | 109,4   |        |
| Потребительские расходы в расчете на душу населения                                                                                     | 29933,7 | 28751,6 | 32392,6 |        |
|                                                                                                                                         | 112,5   | 104,8   | 108,3   |        |
|                                                                                                                                         | 77,7    | 96,1    | 112,7   |        |
| Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата (за период)                                                                     | 46409,5 | 46536,0 | 47718,8 |        |
|                                                                                                                                         | 108,8   | 109,3   | 109,5   |        |
| Величина прожиточного                                                                                                                   | х       | х       |         | х      |

|                                                                                                                                        |      |      |      |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| минимума на душу населения**                                                                                                           |      |      |      |      |
| Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости (на конец месяца) | 29,5 | 29,0 | 27,5 | 26,9 |
| из них безработных                                                                                                                     | 22,1 | 22,1 | 21,5 | 20,8 |
| Уровень зарегистрированной безработицы                                                                                                 | 0,55 | 0,56 | 0,54 | 0,53 |

Источник информации: [по](#) данным Мособлстат

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей. Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка.

Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

Оцениваемый земельный участок расположен на территории Московской области и относится к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием под дачное строительство.

На рынке земельных участков под загородную жилую застройку имеется несколько видов разрешенного использования:

- **ИЖС** – индивидуальное жилищное строительство;
- **ДНП** – дачное некоммерческое партнерство;
- **ЛПХ** – личное подсобное хозяйство;
- **СНТ** – садовое некоммерческое товарищество.

Земли населенных пунктов могут иметь виды разрешенного использования:

- Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС);
- Ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ);
- Дачное строительство (ДНП).

Земли сельскохозяйственного назначения могут иметь виды разрешенного использования:

- Ведение личного подсобного хозяйства (ЛПХ);
- Дачное строительство (ДНП);
- Садоводство (СНТ, СНП).

Земли населенных пунктов относятся к деревням, городам, поселкам и являются их частью или продолжением. Обычно здесь расположены участки, которые имеют доступ к коммуникациям и обеспечены дорогами. Во многом удобства предоставляются со стороны самих населенных пунктов.

На землях сельхоз назначения нет участков под индивидуальное жилищное строительство, но можно строить поселки в формате дачных/садовых некоммерческих товариществ (партнерств) или дачных строительных кооперативов (СНТ, ДНП и т.д.)

Основное различие между первым и вторым заключается в том, что в первом случае возможно получить прописку, а во втором сделать это будет сложнее. Но данный пункт скорее должен волновать тех, кто собственный дом строит для переезда и постоянного проживания за городом, а это жилье будет являться единственным, где можно зарегистрироваться. Если земельный участок покупается с целью сезонного отдыха, разведения огорода, как дополнительная недвижимость, то могут подойти и земли сельхоз назначения.

## **Обзор земельного рынка Москвы и Московского региона <sup>3</sup>**

Последние три года были временем процветания для земельного рынка Московского региона, как, впрочем, и для всего рынка недвижимости. Как отреагировал рынок земли на пришедшие в Россию экономические волнения, можно ли продолжать рассматривать землю как надежный стратегический объект инвестиций и что будет с ценами на земельные участки в наступившем году – на эти вопросы, как и на многие другие, сегодня однозначных ответов нет.

### **Общая ситуация**

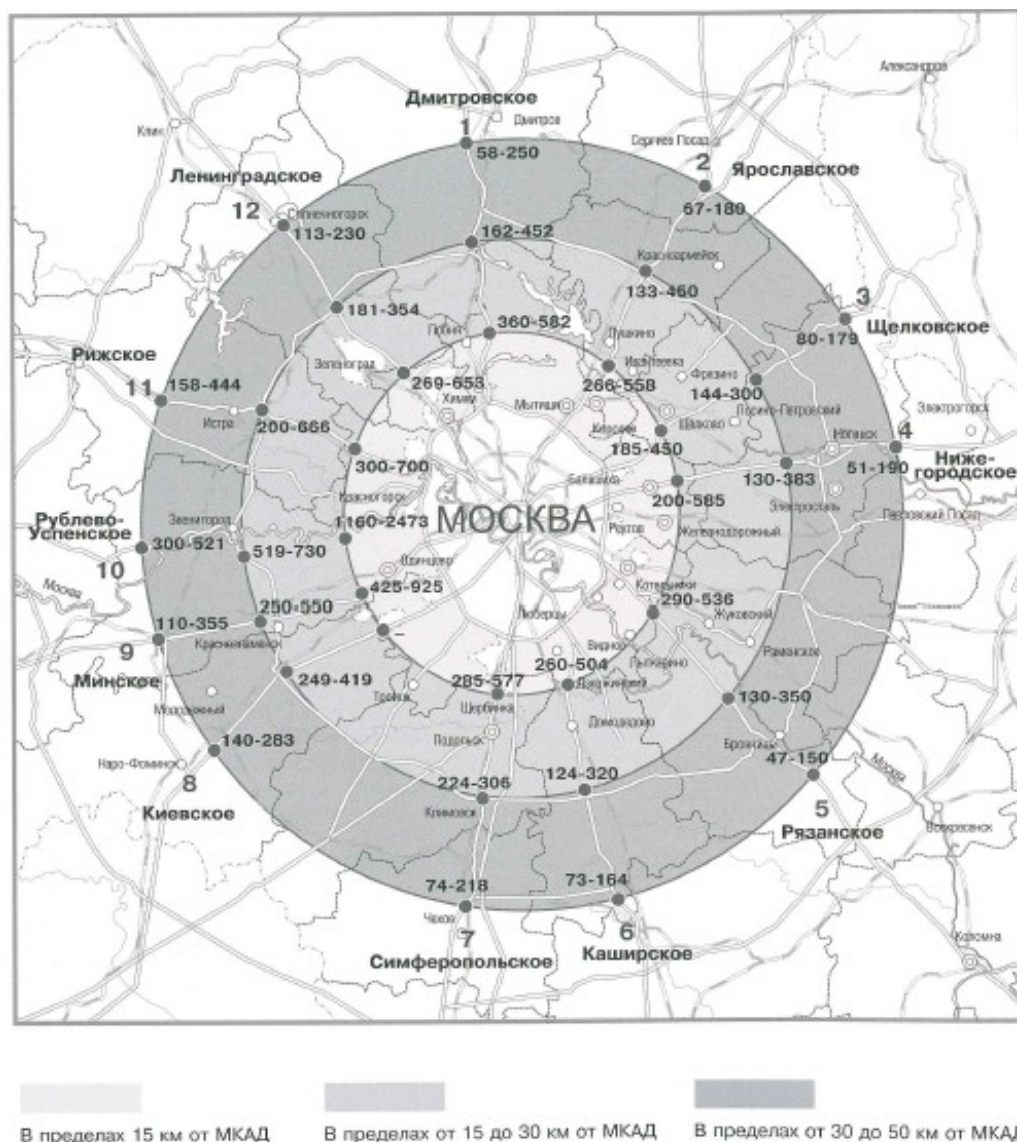
На сегодняшний день рынок земли в Московском регионе все еще находится в стадии становления и достаточно слабо развит по сравнению с западными странами. Зачастую лоты, выставленные на продажу или долгосрочную аренду, являются «сырыми» и не представляют собой конечный продукт. Значительным изменением за последние несколько лет в данном сегменте стало то, что земельные участки постепенно перестали быть инвестиционным продуктом. В то же время они продолжают оставаться необходимой составляющей любого девелоперского проекта. Но горизонт планирования получается очень большим: пока объект будет построен, пока будут реализованы его площади – в российских реалиях за это время может успеть пронестись не один кризис.

В целом большинством участников рынка констатируется, что текущая система функционирования рынка земли тормозит развитие рынка недвижимости региона и его отдельных районов. К этому стоит добавить, что земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости.

Ниже приводятся диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС в Подмоскovie по состоянию на март 2018 г. Учитывая, что в открытых источниках отсутствует актуальная информация о ценах предложений земельных участков под дачное строительство, оценщик счел возможным использовать информацию о рынке земель ИЖС с соответствующим корректирующим коэффициентом на разрешенное использование.

**Таблица 6. диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС в Подмоскovie по состоянию на март 2018 г.**

<sup>3</sup> Источники: Commercial Real Estate (file:///C:/Users/%D0%90%D0%BD%D1%82%D0%BE%D0%BD/Downloads/%D0%9E%D0%B1%D0%B7%D0%BE%D1%80%20%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%B8%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0%20(1).pdf)



На карте-схеме приведены диапазоны цен предложений земельных участков под ИЖС площадью 8–30 соток, характеристики которых не обладают ярко выраженными особенностями (статусное расположение, выход к воде, наличие леса на участке или в непосредственной близости к участку и т.п.). Цены земельных участков иного размера и вида разрешенного использования могут быть получены введением поправочных коэффициентов.

Источник информации: бюллетень «RWAY», №277, апрель 2018 г., стр. 10

Согласно вышеуказанному источнику, цены земельных участков иного разрешенного использования могут быть скорректированы введением поправочных коэффициентов. Согласно аналитическому portalу «СтатРиелт», разница в стоимости между участками под ИЖС и дачное строительство составляет около 20%. Тогда стоимость земельных участков под дачное строительство находится в диапазоне от 53 600 руб. до 144 000 рублей за сотку. Особо стоит отметить, что данный диапазон стоимости относится к земельным участкам, чьи характеристики не обладают ярко выраженными особенностями (лес на участке, выход к воде и т.д.)

## Тенденции

Увеличение предложения ликвидных земельных участков в Москве и за ее пределами за счет спешной продажи активов собственниками, обремененными требующими погашения кредитами.

Увеличение количества потенциальных покупателей, интересующихся возможностью инвестиционных приобретений на земельном рынке.

Более гибкий подход собственников в переговорах при продаже земельных активов. Завершение периода бурного роста цен на земельные участки, снижение стоимости низколиквидных земельных активов. Земельный рынок Московской области в последнее время пополняется за счет участков, прилегающих к населенным пунктам, переходящих в результате утверждения границ этих пунктов в категорию «земли поселений».

### **Прогноз**

Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников, будущего которого в настоящее время весьма туманно. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков. Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России, где кризис сейчас в самом разгаре. Эксперты полагают, что ясность относительно развития рынка земли, как и всего рынка недвижимости, появится не раньше весны наступившего год.

### **Факторы, влияющие на стоимость земельных участков.**

#### **География**

Цены на участки, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД. Влияние удаленности от МКАД отражено в диаграмме выше средних стоимостей 1 сотки земельных участков всех категорий и площадей, опубликованных компанией «Geo Development». Средняя стоимость 1 сотки земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД. Значение имеют и направление, и экологичность: «Самым дорогим традиционно остается запад. Помимо «Рублевки», это Новорижское, Киевское, Можайское. Высоко ценятся северные направления – Ярославское и Дмитровское. Становятся популярнее и южные магистрали: Калужское, Симферопольское и Каширское шоссе. А минимальная стоимость участков «при прочих равных» на восточном и юго-восточном направлениях: Горьковском или Рязанском шоссе. Также стоимость земли зависит от транспортной доступности, местоположения поселка и его видовых характеристик. Для участков, расположенный в Подмоскovie, существует еще один очень важный критерий – экология. Если участки, расположенные вблизи промышленных предприятий, около железных дорог, недалеко от свалок и других неблагоприятных объектов

то стоимость таких участков в среднем на 20-30% ниже, а в некоторых случаях стоимость может быть в разы ниже.

### **Цены и коммуникации**

Важный аспект - набор коммуникаций. Наименьшая цена устанавливается на участки без коммуникаций. Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и большую часть цены составляют «мокрые сети» (водопровод и канализация) и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети.

### **Вид разрешенного использования**

Проблемы с купленным участком могут быть и в случае несоответствующего вида разрешенного использования земли, на которой он находится. Известно, что строить можно только на землях, предназначенных для индивидуального жилищного или дачного строительства. Большая же часть земли (около 99%), продаваемой сегодня, была когда-то сельскохозяйственной, и перевод участков в несельскохозяйственные часто спорен.

### **Цены и инфраструктура**

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков - инфраструктура.

### 8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

Таблица 7. Анализ фактических данных цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка (земли под дачное строительство)

| № | Адрес                                                          | Площадь, кв.м | Стоимость предложения, руб. | Стоимость продажи руб. за 1 сотку | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Источник информации                                                                                                           |
|---|----------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Московская область, Сергиево-Посадский район, Морозово деревня | 1 000,00      | 1 600 000                   | 160 000                           | Продается земельный участок в деревне Морозово, Сергиево-Посадский район Московской области. Земельный участок площадью 10 соток, ровный, правильной формы. Деревня Морозово - населенный пункт с отличной транспортной доступностью до города Сергиева Посада и до города Хотьково. рядом с участком есть небольшой пруд, все соседи построились. Федеральная трасса на удалении, коммуникации по границе. Грунтовый подъезд к участку.                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/187357201/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/187357201/</a> |
| 2 | Московская область, Пушкинский район, д. Данилово              | 1 500,00      | 3 000 000                   | 200 000                           | Участок в КП Данилово-2, коммуникации оплачены, на участок заведено центральное в/снабжение, электричество 8кВт, магистральный газ. Отличное расположение участка. Посёлок имеет собственную инфраструктуру. Данилово-2 окружено живописным лесным массивом, в 1 км от его границ протекает река Сумерь. Территория поселка имеет общее ограждение и охраняется. Обустроена въездная и внутрипоселковая дороги. Многие живут круглогодично. Множество магазинов, аптек, кафе, медицинских учреждений находится в соседних с поселком населенных пунктах Данилово, Софрино. Отсюда удобно добираться в столицу не только на автомобиле, но и на электричке станции Ашукинская и Калистово находятся на равном расстоянии от | <a href="https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/7264012/">https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/7264012/</a>                 |



|   |                                                           |          |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                               |
|---|-----------------------------------------------------------|----------|-----------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                           |          |           |         | поселка. Идти до них четверть часа. Один собственник, более трёх лет. Федеральная трасса на удалении. Грунтовый подъезд к участку. Лесной массив рядом, водоем на удалении.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                               |
| 3 | Московская область, Пушкинский район, д. Данилово         | 1 500,00 | 2 700 000 | 180 000 | Продается земельный участок 15 соток в Дачном некоммерческом партнерстве Данилово 2. ДНП расположено в 38 кв. от МКАД по Ярославскому шоссе. Территория огорожена и охраняется круглосуточно. Участок расположен в центре ДНП. Оплачено подключение Электричества 5 кВт, газа, воды, все коммуникации подведены к участку. 15 мин. пешком до пос. Ашукино в котором расположены магазины, аптеки, кафе, поликлиника и ж/д станция. ДНП соседствует с культурно-историческими памятниками России: музей усадьба Амбрамцево, музей заповедник Мураново. Со всех сторон поселок окружен сосновыми и лиственными лесами Тютчевского лесничества. Грунтовый подъезд к участку. Лесной массив на удалении, водоем рядом. | <a href="https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/164013746/">https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/164013746/</a>             |
| 4 | Московская область, Сергиево-Посадский район, Ленинец ДСК | 1 000,00 | 1 200 000 | 120 000 | Продается земельный участок Сергиево-Посадский район, д. Арханово. ДПК Ленинец (Дачно-Потребительский Кооператив). Участок 157. 48 км от МКАД. Участок прямоугольной формы, 10 соток. По границе участка газ, вода, электричество. 5 км. от г. Хотьково. 15 минут пешком от станции Радонеж. Все соседи качественно застроены, их участки обжиты. От Ярославского вокзала на электричке 50-60 минут. К дачному кооперативу круглогодичный подъезд, дорогая отличная, вся асфальтирована. Межевание произведено. Статус земли по                                                                                                                                                                                    | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/183812018/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/183812018/</a> |

|   |                                                                            |          |           |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                               |
|---|----------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                            |          |           |            | кадастровой карте: "Земли сельскохозяйственного назначения, под дачное строительство". Собственник. Федеральная трасса на удалении. Грунтовый подъезд к участку                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                               |
| 5 | Московская область, Сергиев о-Посадский район, с. Абрамцево, ул. Васнецова | 1 700,00 | 3 000 000 | 176 471    | участок правильной формы, полностью лесной, вековые ели, старые дачи, дкп более десяти лет. Участок правильной формы, коммуникации по границе участка. Лесной массив рядом, водоем на удалении. Федеральная трасса на удалении. Грунтовый подъезд к участку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/31654129/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/31654129/</a>   |
| 6 | Московская область, Сергиев о-Посадский район, с. Абрамцево, ул. Васнецова | 1 400,00 | 4 200 000 | 300 000,00 | Продается земельный участок, в Стародачном элитном месте - Сергиево-Посадский р-н, г. Хотьково, с. Абрамцево, ул. Васнецова, в пяти минутах ходьбы от знаменитого Государственного историко-художественного музея-заповедника Абрамцево". Участок без построек, 14 соток по документам, по факту около 20ти, правильной формы, на участке многолетние лесные деревья. Расположен по Ярославскому шоссе, около 55 км от МКАД. Электричество и газ по границе. Помимо знаменитого музея рядом с участком река Воря, Глебовский родник, огромный чистый пруд Яснушка, в котором при хорошей погоде можно купаться. Потрясающе красивая природа и чистый воздух, повсюду изобилие хвойных деревьев это отличное место как для отдыха, так и для проживания круглый год. Подъезд к участку круглогодичный. 15 минут пешком до платформы Абрамцево. До центра города около 2х км. От музея, в город, ходят автобусы и маршрутки. В собственности более 3-х лет, 1 взрослый собственник. Федеральная трасса на удалении. | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/160317466/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/160317466/</a> |



#### 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Таблица 8. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

| Наименование ценообразующего фактора       | Описание фактора                                                                                  | Варианты значений фактора                                                                                                  |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Уторговывание                              | Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки                      | -                                                                                                                          |
| Качество прав                              | Вид права                                                                                         | Право собственности/Право долгосрочной аренды/право краткосрочной аренды/иное                                              |
| 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 |
| Местоположение и разрешенное использование | Регион                                                                                            | Московская область, Можайский район/иное                                                                                   |
|                                            | Расположение в регионе                                                                            | Областной центр/ райцентры/ прочие населенные пункты                                                                       |
|                                            |                                                                                                   |                                                                                                                            |
|                                            | Категория земель                                                                                  | Земли с/х назначения /Иное                                                                                                 |
|                                            | Разрешенное использование                                                                         | Для дачного строительства/ Для сельскохозяйственного производства                                                          |
|                                            | Близость с федеральной трассой                                                                    | Рядом/на удалении                                                                                                          |
|                                            | Близость водоема, леса                                                                            | Рядом/на удалении                                                                                                          |
| Физические характеристики                  | Общая площадь                                                                                     | Более 100 000 кв. м/менее 100 000 кв. м/ равно 100 000 кв. м                                                               |
|                                            | Наличие/отсутствие электроснабжения                                                               | На участке/По границе/Отсутствуют                                                                                          |
|                                            | Наличие/отсутствие газоснабжения                                                                  | На участке/По границе/Отсутствуют                                                                                          |
|                                            | Наличие/отсутствие остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) | На участке/По границе/Отсутствуют                                                                                          |
|                                            | Рельеф участка                                                                                    | Ровный и горизонтальный/иное                                                                                               |
|                                            | Подъездные пути                                                                                   | Грунтовый подъезд/асфальтовый подъезд                                                                                      |

#### 8.5. Вывод по анализу рынка

• ВВП по итогам 2017 года относительно 2016 г. возрос на +1,5%; Инфляция по итогам апреля 2018 г. к апрелю 2017 г. составила +2,4%; Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых;

- земельный рынок Московской области является одной из самых закрытых сфер бизнеса в области недвижимости;
- большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%;
- Согласно бюллетеню «RWAY», №277, апрель 2018 г., стоимость земельных участков под дачное строительство может находиться в диапазоне от 53 600 руб. до 144 000 рублей за сотку;
- Согласно анализу фактических данных о ценах предложений по продаже земельных участков под дачное строительство, диапазон цен предложений находится от 120 000 руб. до 300 000 руб. за сотку.

## 9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

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

Описание объектов оценки производилось на основании документов, копии которых приведены в Приложении к настоящему Отчету, а также на основании визуального осмотра.

### 9.1. Сведения об имущественных правах, обременениях и физических свойствах объектов оценки.

#### 9.1.1. Описание земельного участка

Таблица 9. Описание земельного участка

| Параметр                                     | Характеристики                                                                                                       |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид права                                    | Общая долевая собственность                                                                                          |
| Субъект права                                | Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Доблестный витязь»                                                      |
| Существующие ограничения (обременения) права | Доверительное управление                                                                                             |
| Кадастровый номер                            | 50:05:0060524:116                                                                                                    |
| <a href="#">Перечень</a> документов          | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 50- АК №141592 от 28.01.2015 г. |

|                              |                                          |
|------------------------------|------------------------------------------|
| Общая площадь участка, кв.м  | 2 005                                    |
| Категория земель             | Земли сельскохозяйственного назначения   |
| Разрешенное использование    | Для дачного строительства                |
| Инженерные коммуникации      | Электричество и водоснабжение на участке |
| Рельеф участка               | Ровный и горизонтальный                  |
| Ограждение                   | Нет                                      |
| Улучшения земельного участка | Отсутствуют                              |
| Подъездные пути              | Асфальтовый подъезд                      |

|                               |                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Близлежащие населенные пункты | Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово |
| Близость леса, водоема        | Лесной массив и водоем рядом                                                         |

## 9.2. 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.

## 9.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.

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

## 9.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

### 9.4.1. Анализ местоположения объекта оценки.

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово на территории коттеджного поселка "Радонеж».

Сергиево-Посадский район — административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Московской области России.

Административный центр — город Сергиев Посад.

### Географическое положение

Площадь района составляет 2027,17 км<sup>2</sup> (202 717 га. Район граничит с Пушкинским, Дмитровским и Талдомским районами и городским округом Красноармейск Московской области, а также с Тверской, Ярославской и Владимирской областями.

### Население

Рисунок 1. Население

| 2009 <sup>[15]</sup> | 2010 <sup>[16]</sup> | 2011 <sup>[17]</sup> | 2012 <sup>[18]</sup> | 2013 <sup>[19]</sup> | 2014 <sup>[20]</sup> | 2015 <sup>[21]</sup> |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| ↘220 945             | ↗225 693             | ↘224 011             | →224 011             | ↘223 728             | ↘221 783             | ↘220 842             |
| 2016 <sup>[22]</sup> | 2017 <sup>[3]</sup>  |                      |                      |                      |                      |                      |
| ↘219 440             | ↘218 313             |                      |                      |                      |                      |                      |

Источник информации: данные из открытого источника: <https://ru.wikipedia.org>

### КП "Радонеж"

Коттеджный поселок «Радонеж» – до МКАД 42 км, чистый воздух, все удобства, рядом спорткомплексы, магазины, дома отдыха, Сергиев Посад. Коттеджи эконом, участки.

Коттеджный поселок «Радонеж» относится к экологичным комплексам Сергиево-Посадского района, с чистым воздухом и всеми удобствами для комфортного отдыха. Расположился близ Ярославской трассы, в десятке с небольшим километров от Сергиева Посада, рядом с поселением Репихово и речкой Пажа, сообщает официальный сайт. КП «Радонеж» привлекает внимание близостью природы, лесов, свежим речным воздухом, в то же время доступностью соседних пансионатов, магазинов, спортивных центров, многочисленных духовных объектов Сергиево-Посадского района, также поселок примечателен недорогими коттеджами эконом-класса.

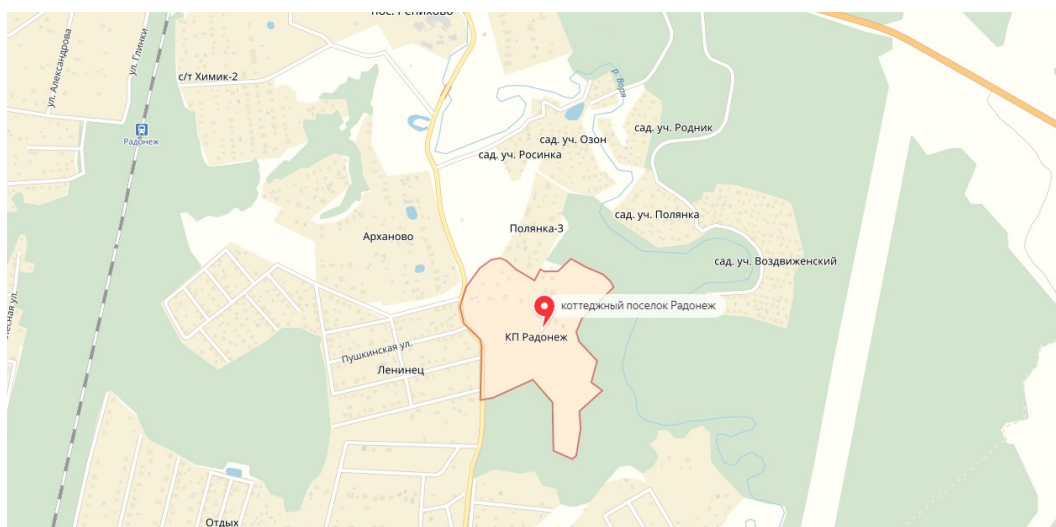
От Кольцевой дороги КП «Радонеж» отделяют 42 километра, подъездная дорога составляет 4 километра (через Репихово). Схема проезда незамысловата – Ярославская трасса, без пробок, светофоров.

По генплану КП «Радонеж» объединяет 100 готовых коттеджей, выстроенных по берегам Пажи по шести проектам (110-500 квадратов). Дома 1-2 этажа с цокольным этажом, деревянными балкончиками, мягкой или металлической кровлей, мансардой, некоторые – с гаражом. По отзывам на форумах, коммуникации заведены в дом в полном объеме. Инфраструктура скромная, но по соседству, как отмечено выше, есть и магазины для покупок, и санатории с их инфраструктурой, и возможности для спортивных занятий. Внутри поселка детская площадка, здание администрации, футбольное поле и спортзона, вокруг смешанные леса, луга.

#### **9.4.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта**

**Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район**

**Схема 1. Расположение объекта оценки**



Источник информации: данные из открытого источника: <https://maps.yandex.ru/>

**Таблица 10. Описание местоположения объекта оценки**

| Характеристика                                 | Значение                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Точный адрес                                   | Московская обл., Сергиево-Посадский район.                                                                                                                                                                                                  |
| Транспортная доступность на автомобиле от МКАД | 42 км до МКАД                                                                                                                                                                                                                               |
| Активность района                              | Низкая                                                                                                                                                                                                                                      |
| Интенсивность движения транспорта              | Низкая                                                                                                                                                                                                                                      |
| Окружение                                      | Земли сельскохозяйственного назначения, лесные массивы, водоемы                                                                                                                                                                             |
| Состояние подъездных путей                     | Асфальтовый подъезд                                                                                                                                                                                                                         |
| Инвестиционная привлекательность               | Земельный участок находится на территории коттеджного поселка с подключёнными коммуникациями в окружении лесного массива. Рядом расположена ж/д станция «Радонеж». Однако большая удаленность от Москвы снижает интерес к данному сегменту. |

Источник информации: Визуальный осмотр

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ 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.

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.

#### **10.1. Выбор потенциальных вариантов использования объекта.**

Анализу подлежали земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Можайский район. Согласно документам, предоставленным Заказчиком, оцениваемые земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – сельскохозяйственного производства и дачного строительства.

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

#### **10.2. Определение наиболее эффективного использования земельного участка без построек.**

Для определения наиболее эффективного варианта использования оценщик исходил из следующих предположений:

- Земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для ведения дачного строительства.
- Для данной категории земель установлены законодательные ограничения, связанные с запретом на изменение статуса данной категории.

**Таблица 11. Определение наиболее эффективного использования земельного участка**

| Объекты оценки    | Категория земель                       | Разрешенное использование | Вариант НЭИ          |
|-------------------|----------------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Земельные участки | Земли сельскохозяйственного назначения | Для дачного строительства | дачное строительство |

Источник информации: выводы оценщика



## **11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ**

### **11.1. Анализ и выбор подходов и методов для решения поставленной задачи.**

В соответствии с Международными стандартами оценки необходимо рассмотреть возможность применения всех целесообразных и уместных подходов к оценке. Основными подходами. Как правило, для получения результатов оценок, проводимых на той или иной базе оценки, могут применяться один или несколько подходов к оценке.

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления 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 стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

- 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 определении справедливой 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 удалить достаточное количество объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода, оценщиком 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 «Доблестный Витязь», 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 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, оценщик посчитали некорректным использование доходного подхода.

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

**ВЫВОД:**

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

## **12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.**

### **12.1. 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.

## **12.2. Описание объектов аналогов для расчета стоимости базовой стоимости земельного участка**

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, подробное описание объектов-аналогов приведено ниже. 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.



Таблица 12. Описание объектов-аналогов земельных участков разрешенного использования - для дачного строительства

| № п/п | Адрес                                                          | Площадь объекта, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./сотка | Краткое описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Источник информации                                                                                                           |
|-------|----------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Московская область, Сергиево-Посадский район, Морозово деревня | 1 000,00              | 1 600 000              | 160 000                      | Продается земельный участок в деревне Морозово, Сергиево-Посадский район Московской области. Земельный участок площадью 10 соток, ровный, правильной формы. Деревня Морозово - населенный пункт с отличной транспортной доступностью до города Сергиева Посада и до города Хотьково. рядом с участком есть небольшой пруд, все соседи построились. Федеральная трасса на удалении, коммуникации по границе. Грунтовый подъезд к участку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/187357201/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/187357201/</a> |
| 2     | Московская область, Пушкинский район, д. Данилово              | 1 500,00              | 3 000 000              | 200 000                      | Участок в КП Данилово-2, коммуникации оплачены, на участок заведено центральное в/снабжение, электричество 8кВт, магистральный газ. Отличное расположение участка. Посёлок имеет собственную инфраструктуру. Данилово-2 окружено живописным лесным массивом, в 1 км от его границ протекает река Сумерь. Территория поселка имеет общее ограждение и охраняется. Обустроена въездная и внутрипоселковая дороги. Многие живут круглогодично. Множество магазинов, аптек, кафе, медицинских учреждений находится в соседних с поселком населенных пунктах Данилово, Софрино. Отсюда удобно добираться в столицу не только на автомобиле, но и на электричке станции Ашукинская и Калистово находятся на равном расстоянии от поселка. Идти до них четверть часа. Один собственник, более трёх лет. Федеральная трасса на удалении. Грунтовый подъезд к участку. Лесной массив рядом, водоем на удалении. | <a href="https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/7264012/">https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/7264012/</a>                 |
| 3     | Московская область, Пушкинский район, д.                       | 1 500,00              | 2 700 000              | 180 000                      | Продается земельный участок 15 соток в Дачном некоммерческом партнерстве Данилово 2. ДНП расположено в 38 кв. от МКАД по Ярославскому                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <a href="https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/164013746/">https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/164013746/</a>             |

|   |                                                                           |          |           |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                             |
|---|---------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Данилово                                                                  |          |           |         | шоссе. Территория огорожена и охраняется круглосуточно. Участок расположен в центре ДНП. Оплачено подключение Электричества 5 кВт, газа, воды, все коммуникации подведены к участку. 15 мин. пешком до пос. Ашукино в котором расположены магазины, аптеки, кафе, поликлиника и ж/д станция. ДНП соседствует с культурно-историческими памятниками России: музей усадьба Амбамцево, музей заповедник Мураново. Со всех сторон поселок окружен сосновыми и лиственными лесами Тютчевского лесничества. Грунтовый подъезд к участку. Лесной массив на удалении, водоем рядом. |                                                                                                                             |
| 4 | Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Абрамцево, ул. Васнецова | 1 700,00 | 3 000 000 | 176 471 | участок правильной формы, полностью лесной, вековые ели, старые дачи, дкп более десяти лет. Участок правильной формы, коммуникации по границе участка. Лесной массив рядом, водоем на удалении. Федеральная трасса на удалении. Грунтовый подъезд к участку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <a href="https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/31654129/">https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/31654129/</a> |

### 12.3. 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 корректировок, а также статистические данные.

#### **Корректировка на уторговывание.**

Поскольку нами анализировались цены предложения, а не сделок, т.е. информация о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась Корректировка 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.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Поскольку оцениваемый объект имеет ярко выраженные индивидуальные особенности (лес и водоем рядом, подключенные коммуникации), оценщик посчитал корректным воспользоваться значениями минимальных корректировок. Согласно специализированному portalу «СтатРиелт», скидка на торг (уторговывание) для земельных участков для ДНП и СНТ на землях сельхоз. назначения находятся в диапазоне от 8% до 16%. На основании выводов оценщика, применялся минимальное значение диапазона, равное 8%.

**Таблица 13.Корректировка на торг.**

| № | Незастроенный земельный участок (категории, разрешенного использования*)                                                                                                                                                                                                                                                                            | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог                                            | 0,89           | 0,97            | 0,93             |
| 2 | Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                | 0,89           | 0,97            | 0,93             |
| 3 | Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта        | 0,86           | 0,96            | 0,91             |
| 4 | ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта | 0,84           | 0,92            | 0,88             |

Источник информации: данные специализированного портала «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>) по состоянию на 01.04.2018 г.

#### **Корректировка 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 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.

#### ***Корректировка на условия продажи.***

Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Сделка может произойти по цене ниже (справедливой), 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 (справедливой), 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.

#### ***Корректировка на время продажи***

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен.

Дата выхода предложений объектов-аналогов актуальна на дату оценки. Корректировка на время продажи не вносилась.

#### ***Корректировка на местоположение.***

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

#### ***Корректировка на площадь.***

Объекты-аналоги и объект оценки имеют различие в площади. Как показывает рынок земли Московской области, площадь является одним из основных ценообразующих факторов. Согласно «Справочнику Оценщика недвижимости. Том. Земельные участки» в ред. Л.А. Лейфера, 2017 г.,

корректировка матрица корректировок на общую площадь выглядит следующим образом:

Таблица 14. Корректировка на площадь

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

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки» в ред. Л.А. Лейфера, 2017 г., стр. 195

#### **Корректировка на категорию земель и разрешенное использование.**

Согласно «Справочнику Оценщика недвижимости. Земельные участки» в ред. Л.А. Лейфера, 2017 г. (стр. 36-39) все земли, помимо закрепленной категории земель, имеют вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность в них можно осуществлять. Классификация земель по категориям и принятая классификация по видам разрешенного использования не совсем удобна. Поэтому, основываясь на опыте оценки земельных участков, принята за основу классификация земель, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель. Исходя из анализа фактического или предполагаемого использования, земельный участок следует отнести к соответствующему классу, даже в том случае, когда нет полного соответствия категории и виду разрешенного использования, указанному в справочнике.

Учитывая, что все объекты-аналоги сопоставимы поданному параметру, внесение корректировки не требуется.

#### **Корректировка на рельеф участка**

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

#### **Корректировка 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. Согласно специализированному portalу «СтатРиелт», корректировка на тип подъездного пути представлена в таблице ниже.

Таблица 15.Корректировка на подъездные пути.

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними                                                                                              | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства:                                             |                |                 | 1,00             |
| 2 | Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка | 1,10           | 1,15            | 1,12             |

Источник информации: данные специализированного portalа «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>) по состоянию на 01.04.2018 г.

У объектов-аналогов грунтовой подъезд, корректировка составляет:  $1,00-1,12 = 12\%$ .

### Корректировка на наличие коммуникаций.

Подключение к коммуникациям является одним из самых дорогостоящих видов улучшения земельного участка. Корректировки вносились на основании данных специализированного portalа «СтатРиелт».

Таблица 16.Корректировка на наличие коммуникаций.

| № | Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:                                                                                                              |                |                 | 1,00             |
| 2 | Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В                                                                                                                                                 | 1,06           | 1,15            | 1,10             |
| 3 | Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В                                                                                                                                                 | 1,06           | 1,11            | 1,08             |
| 4 | Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                               | 1,05           | 1,10            | 1,07             |
| 5 | Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)                                                                                                               | 1,05           | 1,10            | 1,07             |
| 6 | Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом                                                                                                                                              | 1,09           | 1,19            | 1,14             |
| 7 | Обеспеченные центральным теплоснабжением                                                                                                                                                             | 1,08           | 1,17            | 1,12             |

Источник информации: данные специализированного portalа «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>) по состоянию на 01.04.2018 г.

На основании вышеприведенных коэффициентов, корректировка на электричество составляет:  $1,00-1,10=10\%$ ; на водоснабжение -  $1,00-1,07=7\%$ ; на газоснабжение -  $1/1,13-1=12\%$ .

### Корректировка на близость леса, водоема

Кроме вышеуказанных факторов, привлекательность земель под дачное строительство зависит от наличия леса и водоема. Отсутствие леса и водоема снижает стоимость земельных участков на 5-13%<sup>4</sup>. При отсутствии одного из указанных факторов применялась средняя

<sup>4</sup> «Справочник рыночных корректировок», СРК 2018 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 49

корректировка, равная 9%. У каждого объекта-аналога лес или водоем находится на удалении, корректировка составляет 9%.

#### **Корректировка на близость федеральной трассы**

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

#### **Корректировка на наличие прочих улучшений**

От качества благоустройства участка зависит его привлекательность для продавцов. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

### **12.4. Определение коэффициента вариации<sup>5</sup>**

Коэффициент вариации представляет собой стандартное отклонение результата, выраженное в виде процентного отношения к среднему значению результирующего показателя. Коэффициент вариации может служить критерием прогнозных качеств полученной итоговой модели: чем меньше его величина, тем более высокими являются полученные результаты. Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:

$\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

**Таблица 17. Определение коэффициента вариации объекта**

| № объекта-аналога | $P_{n,x} K1-i$ , руб | $P_{cp}$ , руб. | $\sigma$ , руб. | $v$ , % |
|-------------------|----------------------|-----------------|-----------------|---------|
| Аналог №1         | 200 934              | 201 104,60      | 23 829,11       | 11,85   |
| Аналог №2         | 195 426              |                 |                 |         |
| Аналог №3         | 175 883              |                 |                 |         |
| Аналог №4         | 233 282              |                 |                 |         |

Источник информации: расчеты оценщика

Рекомендуемый коэффициент вариации стоимости недвижимого имущества не должен превышать 33%. Рассчитанный коэффициент для представленной выборки не превышает 33%, т.е. совокупность однородна и выбранная информация является достаточно надежной. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта исследования.

<sup>5</sup>Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)



### 12.5. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов<sup>6</sup>

Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной (справедливой) 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 (справедливой) 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;

$BK_i$  – 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 (отнормировать) значение каждого из них на полученную сумму. Следует так же отметить, что метод весовых коэффициентов применим в случаях, когда  $\Phi_0$  находится внутри интервала  $\Phi_{\max}$  и  $\Phi_{\min}$ .

<sup>6</sup> Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)



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 (справедливой) стоимости объекта оценки. Расчетные соотношения имеют вид:

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

где:  $C_p$  – справедливая стоимость объекта оценки,  $C_i$  – цена объекта-аналога,  $\alpha_i$  – весовой коэффициент объекта-аналога,  $A_i$  – вес объекта-аналога,  $n$  – количество аналогов.

Таблица 18. Расчет справедливой стоимости земельного участка

| Наименование                       | Объект оценки                                                                        | Аналог №1                                                      | Аналог №2                                         | Аналог №3                                         | Аналог №4                                                                 |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Назначение                         | земельный участок                                                                    | земельный участок                                              | земельный участок                                 | земельный участок                                 | земельный участок                                                         |
| Цена 1 сотки/руб.                  |                                                                                      | 160 000                                                        | 200 000                                           | 180 000                                           | 176 471                                                                   |
| Условия рынка                      |                                                                                      | Предложение                                                    | Предложение                                       | Предложение                                       | Предложение                                                               |
| Корректировка на уторговывание     |                                                                                      | -8,0%                                                          | -8,0%                                             | -8,0%                                             | -8,0%                                                                     |
| Скорректированная цена, руб./сотка |                                                                                      | 147 200                                                        | 184 000                                           | 165 600                                           | 162 353                                                                   |
| Вид права                          | Собственность                                                                        | Собственность                                                  | Собственность                                     | Собственность                                     | Собственность                                                             |
| Условия финансирования             |                                                                                      | безналичная оплата                                             | безналичная оплата                                | безналичная оплата                                | безналичная оплата                                                        |
| Условия продажи                    |                                                                                      | Типичные условия                                               | Типичные условия                                  | Типичные условия                                  | Типичные условия                                                          |
| Адрес                              | Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово | Московская область, Сергиево-Посадский район, Морозово деревня | Московская область, Пушкинский район, д. Данилово | Московская область, Пушкинский район, д. Данилово | Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Абрамцево, ул. Васнецова |
| Местоположение                     | Небольшой населенный пункт                                                           | Небольшой населенный пункт                                     | Небольшой населенный пункт                        | Небольшой населенный пункт                        | Небольшой населенный пункт                                                |
| Корректировка на местоположение    |                                                                                      | 0%                                                             | 0%                                                | 0%                                                | 0%                                                                        |
| Скорректированная цена, руб./сотка |                                                                                      | 147 200                                                        | 184 000                                           | 165 600                                           | 162 353                                                                   |
| Площадь, кв.м                      | 2 005,00                                                                             | 1 000,00                                                       | 1 500,00                                          | 1 500,00                                          | 1 700,00                                                                  |
| Корректировка на площадь           |                                                                                      | -5,00%                                                         | 0,00%                                             | 0,00%                                             | 0,00%                                                                     |
| Скорректированная цена, руб./сотка |                                                                                      | 139 840                                                        | 184 000                                           | 165 600                                           | 162 353                                                                   |
| 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./сотка |                                                                                      | 139 840                                                        | 184 000                                           | 165 600                                           | 162 353                                                                   |
| разрешенное использование          | Для дачного строительства                                                            | Для ведения личного подсобного хозяйства                       | Для дачного строительства                         | Для дачного строительства                         | Для дачного строительства                                                 |

|                                            |                         |                         |                         |                         |                         |
|--------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Корректировка на разрешенное использование |                         | 0%                      | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Скорректированная цена, руб./сотка         |                         | 139 840                 | 184 000                 | 165 600                 | 162 353                 |
| Рельеф участка                             | Ровный и горизонтальный | Ровный и горизонтальный | Ровный и горизонтальный | Ровный и горизонтальный | Ровный и горизонтальный |
| Корректировка на рельеф                    |                         | 0%                      | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Скорректированная цена, руб./сотка         |                         | 139 840                 | 184 000                 | 165 600                 | 162 353                 |
| Подъездные пути                            | Асфальтовый подъезд     | Грунтовый подъезд       | Грунтовый подъезд       | Грунтовый подъезд       | Грунтовый подъезд       |
| Корректировка на транспортную доступность  |                         | 12%                     | 12%                     | 12%                     | 12%                     |
| Скорректированная цена, руб./сотка         |                         | 156 621                 | 206 080                 | 185 472                 | 181 835                 |
| Электричество                              | На участке              | По границе              | На участке              | На участке              | По границе              |
| Корректировка на электричество             |                         | 10%                     | 0%                      | 0%                      | 10%                     |
| Скорректированная цена, руб./сотка         |                         | 172 283                 | 206 080                 | 185 472                 | 200 019                 |
| Водоснабжение                              | На участке              | По границе              | На участке              | На участке              | По границе              |
| Корректировка на водоснабжение             |                         | 7%                      | 0%                      | 0%                      | 7%                      |
| Скорректированная цена, руб./сотка         |                         | 184 343                 | 206 080                 | 185 472                 | 214 020                 |
| Канализация                                | По границе              | По границе              | По границе              | По границе              | По границе              |
| Корректировка на канализацию               |                         | 0%                      | 0%                      | 0%                      | 0%                      |
| Скорректированная цена, руб./сотка         |                         | 184 343                 | 206 080                 | 185 472                 | 214 020                 |
| Газоснабжение                              | По границе              | По границе              | На участке              | На участке              | По границе              |
| Корректировка на газоснабжение             |                         | 0%                      | -13%                    | -13%                    | 0%                      |
| Скорректированная цена, руб./сотка         |                         | 184 343                 | 179 290                 | 161 361                 | 214 020                 |
| Близость водоема,                          | Лесной массив и         | Лесной массив на        | Лесной массив           | Лесной массив на        | Лесной массив           |

| леса                                                  | водоем рядом | удалении, водоем<br>рядом | рядом, водоем на<br>удалении | удалении, водоем<br>рядом | рядом, водоем на<br>удалении |
|-------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Корректировка на<br>близость водоема,<br>леса         |              | 9,0%                      | 9,0%                         | 9,0%                      | 9,0%                         |
| Скорректированная<br>цена, руб./сотка                 |              | 200 933,52                | 195 425,66                   | 175 883,10                | 233 281,95                   |
| Близость с<br>федеральной<br>трассой                  | На удалении  | На удалении               | На удалении                  | На удалении               | На удалении                  |
| Корректировка на<br>близость<br>федеральной<br>трассы |              | 0%                        | 0%                           | 0%                        | 0%                           |
| Скорректированная<br>цена, руб./сотка                 |              | 200 934                   | 195 426                      | 175 883                   | 233 282                      |
| Наличие<br>ограждения участка                         | Нет          | Нет                       | Нет                          | Нет                       | Нет                          |
| Корректировка на<br>наличие<br>ограждения участка     |              | 0%                        | 0%                           | 0%                        | 0%                           |
| Скорректированная<br>цена, руб./сотка                 |              | 200 934                   | 195 426                      | 175 883                   | 233 282                      |
| Коэффициент<br>вариации, %                            |              | 11,85                     |                              |                           |                              |
| Абсолютная<br>величина валовой<br>корректировки, %    |              | 43,00%                    | 34,00%                       | 34,00%                    | 38,00%                       |
| Вес аналога                                           |              | 0,7114                    | 0,7718                       | 0,7718                    | 0,7450                       |
| Весовой<br>коэффициент<br>аналога                     |              | 0,2371                    | 0,2573                       | 0,2573                    | 0,2483                       |
| Взвешенная цена за<br>1 сотку, руб.                   |              | 47 648,67                 | 50 277,30                    | 45 249,57                 | 57 929,08                    |
| Справедливая<br>стоимость 1 сотки,<br>руб.            |              | 201 104,60                |                              |                           |                              |
| Справедливая<br>стоимость<br>земельного участка,      |              | 4 032 147,31              |                              |                           |                              |

|      |  |
|------|--|
| руб. |  |
|------|--|

В результате произведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, составила на дату проведения оценки, 07 июня 2018 г., 4 032 147 рублей 31 коп.

**ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ****13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.****13.1. Описание процедуры согласования и обоснование выбора использованных весов.**

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

**13.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам**

**Таблица 19. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам**

| Подход                       | Результат подхода, руб.   | Вес при согласовании | Взвешенный результат, руб. |
|------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|
| Затратный подход             | Обоснованно не применялся |                      |                            |
| Сравнительный подход         | 4 032 147,31              | 1,00                 | 4 032 147,31               |
| Доходный подход              | Обоснованно не применялся |                      |                            |
| Справедливая стоимость, руб. |                           |                      |                            |
|                              |                           |                      | 4 032 147,31               |

Источник информации: расчеты оценщика

**13.3. Итоговое заключение**

Справедливая стоимость земельного участка общей площадью 2 005 кв. м, расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово, по состоянию на дату оценки, 07 июня, 2018 г., составляет:

**4 032 147 рублей 31 копейка**

**(Четыре миллиона тридцать две тысячи сто сорок семь рублей 31 коп.)**

**Клинова Н.Д.**  
Оценщик I категории

## **14. ПРИЛОЖЕНИЯ**

**Приложение № 1**  
**Фотографии объекта оценки**





**Приложение 2**  
**Задание на оценку, а также копии**  
**правоустанавливающих и правоутверждающих**  
**документов, а также копии документов,**  
**устанавливающих количественные и качественные**  
**характеристики объекта**

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению № 4  
от «29» мая 2018 г.

### Задание на оценку

#### 1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

Земельный участок, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для дачного строительства

| № п/п | Объект                                                                                                                            | кадастровый номер участка | Общая площадь, м² | свидетельство о гос. регистрации права | дата выдачи свидетельства о государственной регистрации права | Местоположение земельного участка                                                    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства | 50:05:0060524:116         | 2005              | 50-АК № 141592                         | 28.01.2015                                                    | Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.п., в районе дер. Арханово |

#### 2) Существующие и подлежащие оценке права:

Вид права – общая долевая собственность.

#### 3) Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда рентного «Доблестный витязь», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

#### 4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление

#### 5) Применяемые стандарты и правила оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1) от 20.05.2015 г. № 297;
- «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) от 20.05.2015 г. № 298;
- «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) от 20.05.2015 г. № 299;
- «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) 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 стоимости: справедливая

Оценка проводится без указания возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.

#### 7) Цель оценки: Оценка справедливой стоимости оцениваемого имущества

8) Предполагаемое использование результатов оценки: для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ рентный «Доблестный витязь»

9) Ограничения, связанные с результатами оценки: Результат оценки может быть признан рекомендованным для вышеуказанных целей; Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Заключение об оценке иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

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

11) Дата оценки: 07 июня 2018 г.

12) Срок проведения оценки: с 29 мая 2018 г. по 07 июня 2018 г.

13) Валюта, в которой должна быть выражена итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки (далее - ден. ед.): В соответствии со Стандартами оценки, итоговая величина рыночной стоимости должна быть выражена в рублях.

14) Форма передачи заказчику результатов оценки: Исполнитель обязан в срок, установленный Договором, передать Заказчику Отчеты об оценке на бумажном носителе в двух экземплярах и в формате PDF в электронном виде.

15) Дата начала работ: Датой начала работ является дата предоставления оценщику в полном объеме запрашиваемых документов и информации об объектах оценки.

16) Дополнительные условия: Нет

17) Допущения и ограничения, на которых основывается оценка: Оценщики исходят из достоверности всей информации, полученной от Заказчика или его представителей в письменном или устном виде;

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

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

Исходные данные, используемые 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.

Настоящее Задание на оценку на 2-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

От Заказчика

Генеральный директор



/Конюхов И.В./

От Исполнителя

Зам. генерального директора



/Клинова Н.Д./





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи:

28.01.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 26.11.2014

Субъект (субъекты) права: Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Доблестный витезь"

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 50:05:0060524:116

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, общая площадь 2005 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер.Арханово

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "28" января 2015 года сделана запись регистрации № 50-50/005-05/065/2014-719/2

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

50-50/005-05/065/2014-719/2



Эйсмунд Д. С.

50-АР 141592



**Приложение 3**  
**Сведения об оценщике**





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                      |                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| НЕКОММЕРЧЕСКОЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     | ПАРТНЕРСТВО        |
| «ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ,<br>АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                      |                    |
| <b>СЕРТИФИКАТ</b><br>НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |                    |
| «12» марта 2018 г.<br><i>Дата выдачи сертификата</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | № 0159<br><i>Реестровый номер НП «Партнерство РОО»</i>                               |                    |
| СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ<br>НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ:<br>РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ»<br>(Протокол № 0002 от 12. 12. 2008 г.)<br>ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07. 2011 г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА<br>НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ». |                                                                                      |                    |
| Акционерное общество<br><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<br><i>место нахождения</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |                    |
| Срок действия сертификата с 12.03.2018 г. до 11.03.2019 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                      |                    |
| Президент НП «Партнерство Российского<br>общества оценщиков»                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | (И.Л. Артеменков ) |
| Срок действия сертификата продлен до )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                      |                    |
| 488                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                      |                    |



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6 Москва, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ruПОЛИС № 922/1329655158  
страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «17» мая 2018г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Страхователь:</b>                       | Наименование организации АО «Экспертная страховая оценка»<br>Юридический адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5<br>ОГРН: 1037739069323 ИНН: 7709205875 E-mail: info@esocom.ru ; тел. (495) 223-27-37<br>р/с 40702810006000038387 банк АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный»<br>БИК 044525166                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1. Срок действия полиса:</b>            | С 00 часов 00 минут 20.02.2018г. по 24 часа 00 минут 19.02.2019г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2. Объект страхования:</b>              | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 20.02.2017 года. |
| <b>3. Страховой случай:</b>                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности.<br>3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.                                                                                                  |
| <b>4. Страховая сумма:</b>                 | 500.000.000 (пятьсот миллионов) рублей,<br>лимиты ответственности согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>5. Франшиза:</b>                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>6. Страховая премия:</b>                | 105200 (сто пять тысяч двести) рублей.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b> | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>8. Прилагаемые документы:</b>           | - Приложение 1: Заявление на страхование<br>- Договор страхования гражданской ответственности №922/1329655158 от 02.02.2018г.<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Представитель страховщика:</b>          | Гуднев Алан Игоревич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                            | Код 17019181                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми  
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

BLANK\_RESO\_POLIS\_0018





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«06» апреля 2016г.  
Дата включения в реестр членов

№785  
Регистрационный номер в реестре

## Специалист-оценщик

**КЛИНОВА НАТАЛЬЯ ДМИТРИЕВНА**

Тульская область, пос. Куркино  
Паспорт 70 11 №286402, выдан ТП УФМС России по Тульской области  
в Куркинском районе 19.01.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»

Дата выдачи свидетельства 06.04.2016г.



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38





СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО  
РЕСО-ГАРАНТИЯНагорный пр-д, 6, Москва, 117105  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ruРЕСО-GARANTIA  
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ruПОЛИС № 922/1285716455  
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса « 19 » октября 2017г.

Валюта страхования: Российские рубли

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Страхователь: | Ф.И.О. полностью Клинова Наталья Дмитриевна<br>Адрес по месту регистрации: Тульская обл., Куркинский р-он, пос. Куркино, ул. Сахзаводская, 20А, кв. 2,<br>Дата рождения: 05.08.1977г.<br>Паспорт: №7011-286402, выдан: 19.01.2012г., ТП УФМС РОССИИ ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ В КУРКИНСКОМ РАЙОНЕ<br>тел. 8909 9595760 |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Срок действия полиса:            | С 00 часов 00 минут 27.10.2017г. по 24 часа 00 минут 26.10.2018г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. Объект страхования:              | 2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам<br>2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 27.10.2017 года. |
| 3. Страховой случай:                | 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба.<br>3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.                                         |
| 4. Страховая сумма:                 | 30 000.000 (тридцать миллионов) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5. Франшиза:                        | Страхование осуществляется без франшизы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6. Страховая премия:                | 15100 (пятнадцать тысяч сто) рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 7. Порядок оплаты страховой премии: | Согласно Договору страхования                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8. Прилагаемые документы:           | - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика<br>- Договор страхования ответственности оценщика №922/1285716455 от 19.10.2017г.<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Представитель страховщика:          | Гудиев Алан Игоревич                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                     | Код 17019181                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми  
Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. (подпись)



Страховщик

М.П. (подпись)

**Приложение № 4**  
**Копии распечаток для объектов-аналогов**



## Участок, 10 сот.

Московская область, Сергиево-Посадский район, Морозово деревня [На карте](#)

Бабушкинская

Ярославское шоссе, 55 км от МКАД

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



Ипотека  
от 10 180 ₽/мес  
Пенсионный расчет

Оставить заявку

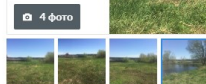
1 600 000 ₽ 160 000 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

PRO  
ID 83502



Площадь  
10 сот.

Статус земли  
Личное подсобное хозяйство

Продается земельный участок в деревне Морозово, Сергиево-Посадский район Московской области. Земельный участок площадью 10 соток, ровный, правильной формы. Деревня Морозово - населенный пункт с отличной транспортной доступностью до города Сергиева Посада и до города Хотьково. рядом с участком есть небольшой пруд, все соседи построились.



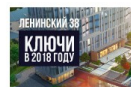
РЕКЛАМА  
Дарим скидку 1,7 млн р!  
Только в июне квартиры в доме на  
Абрамцевской со скидкой 9%! Рядом  
Ливановский парк. Осталось всего 4  
квартиры.  
Тел.: (495) 477-14-49

Проектная декларация на рекламируемом сайте.



РЕКЛАМА  
ЖК «Родной город, Октябрьское поле»  
Выдаем ключи! Квартиры в Москве от 8,6  
млн руб. 10 минут до метро. В мае  
выгода до 1 000 000 руб!.  
Тел.: (495) 106-15-45

Проектная декларация на рекламируемом сайте.



РЕКЛАМА  
ЖК «Ленинский 38»  
Ключи в этом году! Премимальная  
архитектура. Отделка апартаментов  
White box. Новые этажи в продаже!  
Тел.: (495) 154-08-60

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

Недвижимость в Пушкино > Продажа > Продажа земельных участков в Пушкинском районе > Ярославское шоссе

8 май, 10:35 12 просмотров, 1 за сегодня

Платное

## Участок, 15 сот.

Московская область, Пушкинский район, Данилово деревня [На карте](#)

Ярославское шоссе, 40 км от МКАД

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



Ипотека  
от 19 087 ₽/мес  
Пенсионный расчет

Оставить заявку

3 000 000 ₽ 200 000 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

[Показать телефон](#)

PRO  
ID 199563



Площадь  
15 сот.

Статус земли  
Дачное некоммерческое партнерство

Участки в КП Данилово-2 коммуникациями оплачены, на участок завезено центральные в/с/набжение



РЕКЛАМА  
ЖК «Экодоле Шолохово»!  
200 000 руб. - первый взнос на таунхаус в  
ЖК «Экодоле Шолохово». Ипотека!  
Скидка 10%.  
Тел.: (495) 162-68-92

Проектная декларация на рекламируемом сайте.



РЕКЛАМА  
Резиденция на Покровском  
Резиденция на Покровском бульваре —  
премиум-класс! Апартаменты от 24,6 млн  
р. Ипотека 0%.  
Тел.: (495) 191-28-62

Проектная декларация на рекламируемом сайте.



РЕКЛАМА  
ЖК «Орехово-Борисово»  
Квартиры в Москве от 5,3 млн! Ремонт в  
подарок! 5 мин. до м. Домодедовская.  
Рядом парк Царицыно. Ипотека от 6%.  
Тел.: (495) 125-07-24

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

22 сен, 13:40

310 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Участок, 15 сот.

Московская область, Пушкинский район, Данилово деревня На карте

Ярославское шоссе, 38 км от МКАД

В избранное

Пожаловаться

Тинькофф Банк

Ипотека от 17 178 Р/мес

Оставить заявку

2 700 000 Р

180 000 Р/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

PRO

ID 12584076

3 фото

ЦИАН ID 12584076

Площадь

15 сот.

Статус земли

Дачное некоммерческое партнерство

Продается земельный участок 15 соток в Дачном некоммерческом партнерстве Данилово 2. ДНП расположено в 38 кв. от МКАД по Ярославскому шоссе. Территория огорожена и охраняется круглосуточно.

РЕКЛАМА

Скидки! Лобачевского 120

Скидки до 1.8 млн руб. на квартиры в новом ЖК на Лобачевского 120. Квартиры от 8.5 млн руб. Осталось всего 4 квартиры. Тел.: (495) 477-29-24

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

РЕКЛАМА

ЖК «Экодоле Шолохово»

200 000 руб. - первый взнос на таунхаус в ЖК «Экодоле Шолохово». Ипотека! Скидка 10%. Тел.: (495) 162-68-92

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

РЕКЛАМА

Лидер в Тушино. Скидки!

Квартиры в Тушино со скидкой до 1.4 млн руб. м. Сходненская — 600 м. Рядом Канал им. Москвы. Осталось всего 2 квартиры. Тел.: (495) 477-25-33

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

Недвижимость в Сергиевом Посаде

Продажа

Продажа земельных участков в Сергиево-Посадском районе

с. Абрамцево

5 апр, 09:18

60 просмотров, 1 за сегодня

Платное

Выделение цветом

Участок, 17 сот.

Московская область, Сергиево-Посадский район, Абрамцево село, ул. Васнецова На карте

В избранное

Пожаловаться

Тинькофф Банк

Ипотека от 19 087 Р/мес

Оставить заявку

3 000 000 Р

176 471 Р/сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

PRO

ID 7509228

Нет фото

Площадь

17 сот.

Статус земли

Индивидуальное жилищное строительство

участок правильной формы, полностью лесной, вековые ели, старые дачи, дкп более десяти лет

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Показать телефон

На карте

Панорама

Похожие рядом

РЕКЛАМА

Резиденция на Покровском

Резиденция на Покровском бульваре — премиум-класс! Апартаменты от 24,6 млн р. Ипотека 6%. Тел.: (495) 191-28-62

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

РЕКЛАМА

Скидка 9% на 9 квартир!

Дом в Олимпийской деревне — экономия до 3,3 млн руб. на покупку квартиры только в июне! Осталось всего 3 квартиры. Тел.: (495) 477-05-59

Проектная декларация на рекламируемом сайте.

РЕКЛАМА

ЖК «Орехово-Борисово»

АО «ЭСО»

72

