



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 246-12/2019

**справедливой стоимости земельного участка
(кадастровый номер 50:05:0060524:116)
общей площадью 2 005 кв. м,
расположенного по адресу: Московская область,
Сергиево-Посадский район, Митинский с.о.,
в районе дер. Арханово**

Дата оценки: 06 декабря 2019 г.

Дата составления отчета: 06 декабря 2019 г.

Заказчик: 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»)

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.....	8
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	9
2.9. ДАТА ОЦЕНКИ.....	9
2.10. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	9
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.	9
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.	10
5. БАЗА ОЦЕНКИ.....	11
6. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	11
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИИ, ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА.....	11
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ И СПРАВОЧНЫХ ДОКУМЕНТОВ.	11
6.3. ПЕРЕЧЕНЬ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ, СОБРАННОЙ ОЦЕНЩИКАМИ, И ЕЁ ИСТОЧНИКИ.	11
6.4. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ.	12
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.	12
ОБЩАЯ ЧАСТЬ.	13
8. АНАЛИЗ РЫНКА	13
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И В РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	13
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	16
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	23
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	28
8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	28
9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.	29
9.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	29
9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.	30
9.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	30
9.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	30
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.	32
10.1. ВЫБОР ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.	34
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПОСТРОЕК.....	34
11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	36
11.1. АНАЛИЗ И ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ДЛЯ РЕШЕНИЯ ПОСТАВЛЕННОЙ ЗАДАЧИ.....	36
12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	47
12.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.	47

12.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	48
12.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	50
12.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ.....	55
12.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	55
ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ	60
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	60
13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	60
13.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	60
13.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	60
Приложение № 1. Фотографии объекта оценки.....	61
Приложение 2. Задание на оценку, а также копии документов, представленных Заказчиком ..	62
Приложение 3. Сведения об оценщике	65
Приложение № 4. Копии распечаток для объектов-аналогов.....	71

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.

В соответствии с Дополнительным соглашением №13 от 28.11.2019 г. к Договору № 1787 от 28 ноября 2017 г. возмездного оказания услуг по оценке справедливой стоимости земельного участка, специалистом Акционерного общества «ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА» был составлен отчет 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.

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 Саморегулируемой организации Союза оценщиков «СИБИРЬ», Международными стандартами оценки (МСО 2017); Международным стандартом 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, 06.12.2019 г., составляет округленно:

2 604 000 руб.

(Два миллиона шестьсот четыре тысячи) руб.

С уважением,
Генеральный директор



А.И. Басос

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

Наименование	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»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1077759683880 дата присвоения 03.09.2007 г.
Адрес места нахождения	Адрес: 127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 11/12, стр. 1, эт. цоколь, помещение III, комн. 1-5
Банковские реквизиты	ИНН 7725616128; КПП 770701001 Р/сч. № 40701810600000001647 в Банк ГПБ (АО) г. Москва, БИК: 044525823, к/сч. № 30101810200000000823

2.2. Сведения об Оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора	<u>Беклемишева Нина Ниловна</u> Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №278157 выдан 28.03.2001 г. Международной академией оценки и консалтинга. Свидетельство о повышении квалификации № 271 от 12.03.2004 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Свидетельство о повышении квалификации № 768 от 01.03.2007 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Свидетельство о повышении квалификации № 1454 от 28.09.2010 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Свидетельство о повышении квалификации
--	--

	№ 2170 от 27.02.2015 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга; Членство в СРО – Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ» (СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»). Адрес: 105064, г. Москва, ул.Садовая-Черногрозская, д.13/3, корпус 1, оф.12. Регистрационный номер 1220. Ответственность застрахована в СПАО «РЕСО-Гарантия», полис № 922/1550426729 период страхования с 08.06.2019 г. по 07.06.2020 г., лимит ответственности 10 000 000 (десять) миллионов рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 004011-1 от 28.02.2018 г., сроком действия до 28.02.2021 г. Почтовый адрес оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5. Адрес электронной почты: info@esocom.ru. Номер контактного телефона: 8-495-223-27-37 Стаж работы в оценочной деятельности – с 1996 года.
--	---

Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Акционерное общество «ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА» (АО «ЭСО»)
--	---

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

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

Банковские реквизиты	ИНН 7709205875, КПП 772501001, р/сч. № 40702810006000038387 АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» к/сч. № 30101810445250000166 в Отделении 3 Москва БИК 044525166
-----------------------------	---

Сведения о членстве в некоммерческом партнерстве	Членство в Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (г. Москва, 1-ый Басманный пер., д. 2А). Свидетельство об аккредитации от 12.03.2018 г.
Сведения о страховом полисе	Выдан СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховой полис № 922/1494417663 от 11.02.2019 г., срок действия полиса с 20.02.2019 г. по 19.02.2020 г., размер страхового покрытия 501 000 000 (Пятьсот один миллион) рублей.
Сведения о независимости оценщика, а также юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	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 ²	Местоположение земельного участка
1	земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства	50:05:0060524:116	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

В связи с тем, что осмотр оцениваемого объекта производился 07 июня 2018 г., и по данным Заказчика на дату оценки не подвергался каким-либо изменениям, повторный осмотр не производился.

2.9. Дата оценки.

06.12.2019 г.

2.10. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

- Дополнительное соглашение №13 от 28.11.2019 г. к Договору № 1787 от 28 ноября 2017 г.
- Задание на оценку от 28.11.2019 г.

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. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ в действующей редакции).
10. Итоговая величина стоимости согласно российским стандартам оценки выражается в валюте РФ (в рублях).
11. Оценка произведена по фактически имеющимся в распоряжении Оценщика документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется в ходе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 29;

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России 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 2017);
7. Стандарты и правила Саморегулируемой организации Союз оценщиков «СИБИРЬ».

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 28.11.2019 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 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. 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://statrilt.ru/arkhiv-analizov>)
2. 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 МСО (IVS) 1 "Рыночная стоимость как база оценки" (Market Value Basis of Valuation).
2. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение». Нижний Новгород: ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г.
3. Лейфер Л.А. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг». Нижний Новгород: ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2018 г.
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 объекта оценки 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 в 2019 году¹

Рынок недвижимости – по сути всегда локальный и прямо зависит уровня развития и состояния региональной экономики, доходов местного населения и бизнеса, но - это лишь производные от общего состояния экономики страны, федерального законодательства, исполнения государственного бюджета, федеральных целевых программ, определяющих пути и темпы развития всех регионов.

Темпы роста ВВП за период январь-сентябрь 2019г. к аналогичному периоду 2018г. снизились с +2,1 до +1,1%.

Динамика изменения показателей по итогам января-октября 2019/2018гг. в сопоставимых ценах:

- положительная динамика в производстве продукции сельского хозяйства: с +0,3 до +3,8%;
- снижение темпов роста (ухудшение показателей):
- индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности: с +3,3% до +2,0 %,
- производства промышленной продукции: с +3,0 до +2,7%,
- объема грузооборота: с +2,9 до +0,9%,
- внешнеторгового оборота: с +19,6 до -3,1% (при значительном профиците +14,1 млрд.долл.США в месяц),
- оборота розничной торговли: с +2,8 до +1,5%,
- объема платных услуг населению: с +1,4 до -0,8%,
- инвестиций в основной капитал: с +5,1 до +0,7%,
- реальной заработной платы (средней по стране с учетом инфляции): с +8,0 до +2,3%.
- численность зарегистрированных безработных выросла на +3,2%.

Ключевая ставка Банка России с 28.10.2019г. - 6,50% годовых.

Инфляция (рост потребительских цен) по итогам октября 2019/2018гг. составила +3,8%.

Такая, в целом негативная динамика финансового состояния организаций наблюдается с 2016 года, что, на фоне закредитованности компаний, может отрицательно отразиться на их финансовой устойчивости в ближайшем будущем.

¹ По данным из открытого источника: <https://statrilt.ru/arkhiv-analizov>

При значительном росте прибыли отдельных организаций и банков рост инвестиций в основной капитал в первом полугодии 2019 г. составил всего 0,6% (+4,3% в 1 полугодии 2018г.), что отражает ухудшение финансового положения большинства компаний. Реальные располагаемые доходы (свободные денежные средства) населения снизились в целом с +0,9 до +0,2%.

Для поддержки строительной отрасли в соответствии с федеральной программой на 2019 г. выделены ассигнования в размере 683,6 млрд рублей на строительство 1508 объектов капитального строительства и приобретение объектов недвижимости. Объем СМР за период январь-октябрь 2019г. составил 7011,5 млрд рублей (в сопоставимых ценах), или +0,4%. Возведено 5,9 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 206,8 тыс. жилых домов, из них на участках для ведения садоводства - 4,2 тысячи. Всего построено 721,1 тыс. новых квартир.

Развивается транспортная и инженерная инфраструктуры: ведется строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. Строятся крупнейшие объекты транспортной инфраструктуры, ГЭС, АЭС, заводы СПГ, производства этилена, стальных труб, алюминия, нефти, удобрений и т.д. (более 50 проектов – каждый стоимостью от 0,5 до 20 млрд.долл.США) - это кроме объектов ВПК.

Во внешнеэкономической сфере: строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем, Ираном и Индией прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север, развивается инфраструктура северного морского пути. В дальнейшем это позволит значительно сократить транспортные расходы при товарообмене между странами Европы и Юго-Восточной Азии, а России – стабильно дополнительно зарабатывать на транзите грузов и развивать собственную экономику. Развиваются отношения со странами Африканского континента.

Наиболее значимые объекты, сравнимые со стройками первых пятилеток индустриализации, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (пущен в эксплуатацию 02 декабря 2019 года),
- газопровод «Северный поток-2» (ввод запланирован на декабрь 2019г.),
- наземная часть газопровода «Турецкий поток» (ввод – декабрь 2019г.),
- железнодорожная часть Крымского моста (ввод – декабрь 2019г.),
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа (введён), а также международный морской грузопассажирский терминал,
- автомобильный мост через р. Амур в Китай (29 ноября 2019 года объявлено об окончании строительства, ввод – в апреле 2020 года),

- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и др.

Учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, неуверенность на рынке недвижимости была причиной его медленного восстановления в 2018-2019 гг. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля), негативных потоков СМИ о санкциях против России снизился потребительский спрос и, особенно, спрос на дорогостоящие товары. По причине покупательской неуверенности снизилась активность всех рынков и, особенно, рынка недвижимости. Впоследствии, коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. и восстановление роста доходов населения оздоровили этот рынок и при общеэкономическом росте создали основу его дальнейшего поступательного развития.

Сегодня можно утверждать, что рынок жилой и нежилкой недвижимости сбалансирован, стабильно и неуклонно развивается и активизируется. Сейчас цены на рынке (относительно себестоимости строительства) минимальные и в дальнейшем будут постепенно расти, поскольку есть предпосылки общеэкономического роста и роста доходов населения. Рост спроса на объекты капитального строительства активизирует рынок земли. Следовательно, пришло время спокойно покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий и развития бизнеса, в том числе рентного.

Внедрение с 2019 года эскроу-счетов и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию поэтапно решит проблему «обманутых дольщиков». Это несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок менее рискованным и в дальнейшем снизят ставки банковского финансирования строительства.

Социально-экономическое положение Московской области с января по сентябрь 2019 года²

Экономика региона в 2019 году успешно развивается и показывает положительную динамику по многим показателям. Индекс промышленного производства в январе-июле 2019 года выросло на 11,4 % по отношению к январю-июлю 2018 года.

В январе-июле 2019 года оборот розничной торговли достиг 1 435,8 млрд. рублей, что на 4,9 % выше аналогичного уровня 2018 года. В январе-июле 2019 года оборот оптовой торговли достиг 3 542,6 млрд. рублей, что на 11,5 % выше аналогичного уровня 2018 года.

²

http://msko.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/msko/ru/publications/official_publications/electronic_versions/

В январе-июле 2019 года оборот общественного питания достиг 72,1 млрд. рублей, что на 13,9 % выше аналогичного уровня 2018 года.

За первое полугодие 2019 года объем инвестиций в основной капитал по полному кругу предприятий в сопоставимых ценах относительно аналогичного периода 2018 года вырос на 19,6 % и составил 373,8 млрд. рублей.

По виду деятельности «Строительство» в январе-июле 2019 года наблюдается снижение на 5% к соответствующему периоду 2018 года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в первом полугодии 2019 года составила 54 173,4 рубля, увеличившись по сравнению с январем-июнем 2018 года на 7,2 %.

По сравнению с 2017 годом население Московской области увеличилось на 96 262 человека, в основном за счет миграционного прироста, коэффициент миграции составил 139,7 (в 2017 году – 111,3) на 10 тыс. человек населения.

Московская область является одним из наиболее развитых регионов Российской Федерации. Структура экономики Московской области характеризуется высокой степенью диверсификации. Наибольший вклад в экономическое развитие региона обеспечивают отрасли промышленного производства, оптовая и розничная торговля, операции с недвижимым имуществом и сфера услуг. В прогнозном периоде драйверами экономического роста Московской области останутся те же отрасли экономики.

В среднесрочной перспективе экономический рост Московской области будет базироваться на реализации крупных инвестиционных проектов в области промышленного производства, строительства и развития инфраструктуры, расширении емкости потребительского рынка, а значит увеличении оборота розничной и оптовой торговли, номенклатуры товарной продукции и предоставляемого спектра услуг населению, совершенствовании мер поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Помимо развития традиционных отраслей экономики, Московская область в качестве приоритетных направлений, которые способны обеспечить экономический рост региона и выступать в роли одного из драйверов экономики, закладывает увеличение внешнеэкономического потенциала и развитие сельского хозяйства, в том числе аграрно-промышленного комплекса.

В 2019 году объем валового регионального продукта (далее - ВРП) оценивается в 4 757,3 млрд. рублей (103,7 % по отношению к 2018 году).

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 сельхозназначения 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 сельхозназначения.

Таким образом объект оценки относится к землям с/х назначения под дачное строительство.

Анализ рынка земли Московской области³

Стоимость земельных участков в районе Подмоскovie, впрочем, как и по остальным районам, зависит от целого списка различных факторов.

с учетом дальности расположения от столицы. Этот фактор можно назвать, пожалуй, наиболее решающим в ценовом расчете, поскольку именно он определяет, какую именно сумму придется в итоге оплатить за конкретно взятый участок. Средняя цена за одну сотку участка в двадцатикilометровой удаленности от МКАДа будет гораздо выше аналогичного участка, отдаленного на расстояние 100 км, то есть здесь расстояние будет в 5 раз больше.

Насколько востребовано направление, если приобретаться будет небольшой клочок земли, имеющий юго-западное расположение либо южное, то цена его будет куда больше, чем если бы выбор пал на район восточного направления. Самый большой спрос в районе Подмоскovie имеет земля, размещенная по направлению Ярославского, Калужского либо Киевского шоссе.

Какой статус имеет участок. Естественно, вершиной воплощения требований для многих столичных граждан является не просто обыкновенный участок где-то в Подмоскovie, а в уже обустроенном и приличном коттеджном поселке. Такое предпочтение оправдано, ведь в таком случае, у покупателя рядом будет все, чего душа пожелает. Это и

³<http://o-nedvizhke.ru/zemlya/stoimost-zemli-v-podmoskove-po-rajonam-tablica-stoimost-sotki.html>

высокий уровень развития инфраструктуры, и удачное размещение, и качественные дороги.

Число предложений на землю. Этот фактор влияет на формирование цены каждого товара. Такой же принцип применяется и по отношению к земельным участкам. Большее количество клиентов приходится на определенный район – большее число вариантов им будет предлагаться. При этом логичным будет предположение, что если участки определяются как менее востребованные, то продавцы будут намеренно понижать их цену. Особенно эта схема будет применяться, если необходимо быстро реализовать участок.

Перечисленные факторы относятся к определяющим в вопросе оценки цены на земельные участки, размещенные в районе Подмосковья.

Преимущественно при выборе могут рассматриваться следующие основополагающие критерии:

- принадлежность участка к определенному классу;
- уровень имеющейся транспортной развязки;
- расстояние от МКАД.

В качестве критериев формирования цены на участок, могут рассматриваться:

- насколько земля удалена от столичной черты;
- имеются ли на участке соответствующие коммуникации;
- уровень развития инфраструктуры местности;
- само размещение земли: куда дороже обойдутся участки, если в непосредственной близости от них расположена зеркальная озерная гладь или же лесная опушка.

Средняя рыночная стоимость земли по районам Московской области, 2019

Район в Моск. обл.	Цена за сотку (руб.)
Солнечногорский	143 300
Ногинский	135 100
Волоколамский	114 800
Сергиево-Посадский	114 700
Рузский	114 500
Дмитровский	111 800
Чеховский	111 100

За год земля в России подорожала на 2,6 процента, до среднего уровня в 40,6 тысячи рублей за сотку. В Московской области земельные участки различных категорий, напротив, подешевели. Об этом говорится в исследовании аналитиков «Авито Недвижимость».

Подмосковные участки под индивидуальное жилищное строительство за год потеряли в цене восемь процентов, до уровня в 83,3 тысячи рублей за сотку. Столь выраженная негативная динамика отмечалась, по данным аналитиков компании, только в Ростовской области. В среднем по России участки под ИЖС подешевели за год на 3%, до 47 тысяч рублей за сотку.

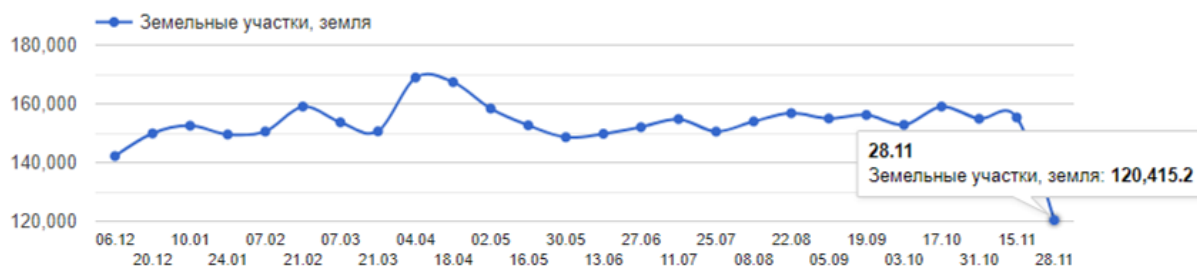
Участки промышленного назначения в Московской области подешевели на десять процентов, до 179,3 тыс.рублей за сотку, подсчитали в «Авито». В среднем по стране земли этой категории потеряли в цене 1%, средняя стоимость сотки достигла 90,9 тыс.рублей.

По статистике компании, земля сельхозназначения на территории Подмосковья в октябре 2019 года стоит, в среднем, 53,3 тыс.рублей за сотку. Это на 5% меньше, чем годом ранее. В среднем по России участки данной категории оцениваются в 29 тыс.рублей за сотку, снижение к октябрю 2018-го составило 1%.

В результате анализа рынка земельных участков оценщиком было выявлено снижение стоимости продажи в расчете на 1 сотку участка.

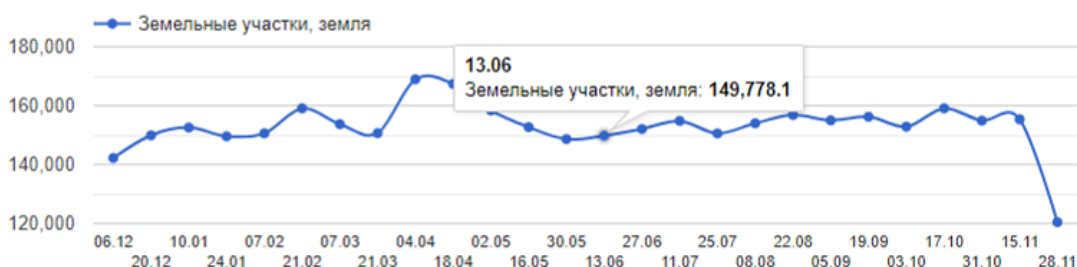
Так, согласно аналитическим данным⁴, в Московской области падение составило около 20%, по сравнению с июнем 2019 года.

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Земельные участки, земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 28.11.2019)
Земельные участки, земля (сотка)	120 415 руб.	- 21 779 руб. За сотку	295 000 ... 35 040 600 руб. за объект

Рассчитываем по параметрам: Московская область. Земельные участки, земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 28.11.2019)
Земельные участки, земля (сотка)	120 415 руб.	- 21 779 руб. За сотку	295 000 ... 35 040 600 руб. за объект

⁴ <https://msk.restate.ru/graph/mo/ceny-prodazhi-zemli/>

По России также наблюдается снижение стоимости 1 сотки земли, но в значительно меньшей степени, в среднем 3-7%⁵.

Цены на недвижимость в России в декабре 2019 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	71 089 руб./м ²	-2.95 %	-3.05 %	+1.81 %	145549
Вторичка	71 535 руб./м ²	-3.17 %	+3.92 %	+10.51 %	133381
Новостройки	70 573 руб./м ²	+0.05 %	-24.35 %	-23.92 %	9930
Дома	8 843 523 руб.	+1.46 %	+6.07 %	+8.36 %	51296
Земля	247 188 руб./сотка	-0.71 %	-0.47 %	-0.93 %	13506
Офисы	87 855 руб./м ²	+1.56 %	+8.77 %	+6.4 %	1446
Торговые площади	193 756 руб./м ²	+6.59 %	+14.75 %	+12.75 %	1809
Гаражи	458 592 руб.	-2.65 %	+8.79 %	+11.28 %	245

Цены на недвижимость в России в июне 2019 г.

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 года	Изменение за год	Кол-во объявлений
Квартиры	64 855 руб./м ²	+0.76 %	-11.55 %	+5.06 %	120741
Вторичка	63 945 руб./м ²	+0.4 %	-7.11 %	+4.94 %	107246
Новостройки	77 192 руб./м ²	+3.83 %	-17.25 %	+18.16 %	11404
Дома	8 110 432 руб.	+4.3 %	-2.73 %	+8.69 %	48845
Земля	259 116 руб./сотка	+1.68 %	+4.33 %	-4.09 %	14411
Офисы	101 486 руб./м ²	-4.77 %	+25.65 %	+32.67 %	1420
Торговые площади	199 833 руб./м ²	+1.82 %	+18.35 %	+16.48 %	1859
Гаражи	407 702 руб.	+1.41 %	-3.29 %	+1.36 %	250

Также, оценщиком было выявлено, что сроки экспозиции участков, схожих с объектом оценки составляют от 3 до 12 месяцев⁶. В большинстве случаев срок экспозиции превышает 6 мес. и стремится к 12 мес., заставляя собственников снижать стоимость участка.

Ниже оценщиком приведены данные по участкам, аналогичным с оцениваемым, собственники которых, снизили первоначальную стоимость участка в среднем на 15-20% в течение срока продажи.

⁵ <https://rosrealt.ru/cena/246>

⁶ <https://statrealt.ru/>

Таблица 2. Снижение первоначальной стоимости объекта в течение срока экспозиции⁷

	Адрес	Площадь, кв.м.	Первоначальная стоимость предложения в 2019 г., руб.	Актуальная стоимость предложения на декабрь 2019, руб.	Изменение, %	Источник
1	Московская область, Сергиев Посад, Строитель-2 садовое товарищество	600	750 000	550 000	-26,7	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/194747717/
2	Московская область, Пушкинский район, Данилово деревня	1500	2 600 000	2 200 000	-15,4	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/164013746/
3	Московская область, Сергиево-Посадский район, Деулино ДНП, ул. Переговорная	1200	1 500 000	1 250 000	-16,7	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/187291557/
4	Московская область, Пушкинский городской округ, Данилово деревня	1500	2 800 000	2 550 000	-8,9	https://www.cian.ru/sale/suburban/217446995/
5	Московская область, Пушкинский городской округ, Цернское деревня	900	2 182 000	1 600 000	-26,7	https://www.cian.ru/sale/suburban/169506948/
6						
Средний процент снижение стоимости продажи					-18,9%	

Таким образом, на основании приведенных данных можно сделать вывод, что тенденция снижения стоимости участков в сравнении с серединой 2019 года является актуальной, средний процент снижения составил, округленно, 19%.

⁷ Анализ оценщика согласно данным сети интернет

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

Таблица 3. Анализ фактических данных цен предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка (земли под дачное строительство)

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость предложения, руб.	Стоимость руб. за 1 кв.м.	Описание	Источник информации
1	Московская область, Сергиев Посад, Строитель-2 садовое товарищество	600	550 000	917	Отличный ухоженный участок на участке две яблони хорошая бытовка, большой плюс участка то что он выше соседних на пол метра завозился плодородный грунт, соседи только с двух сторон, хороший круглогодичный подъезд к участку, на участке свет вода возможность сделать прописку, до продуктового магазина и общественного транспорта 15 минут пешком, центр города в 3 километрах, участок находится в черте города в будущем возможна газификация участка, рядом множество небольших прудов, сосновый бор, лес, собственник один.	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/194747717/
2	Московская область, Сергиев Посад Череповец шоссе, 58 км от МКАД	1100	900 000	818	60 км от МКАД по Ярославскому или Дмитровскому шоссе, Сергиев Посад, СНТ "Восход". В охраняемом СНТ, старое дачное место, участок правильной формы 11 соток, вид земли - сад. Коммуникации: электричество подведено, вода - электрическая колонка. На участке взрослые плодово-ягодные деревья. Летний домик - комната 20 м + терраса. Красивое, тихое место, круглогодичный подъезд, вблизи водоем (Загорское море) - купание, рыбалка, родники. От м. ВДНХ каждые 15 минут ходит автобус. 10 минут на автомобиле до Троице-Сергиевой Лавры. Возможно ИЖС. Разумный ТОРГ уместен. Продажа от собственника. Документы к продаже готовы.	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/191308798/
3	Московская область, Сергиево-Посадский район, Охотино деревня	1600	1 600 000	1000	47 км от МКАД по Ярославскому шоссе, и 7 км до дачного поселка Охота вблизи д. Охотино Сергиево-Посадский р-н. Продается участок 16 соток практически треугольной формы (участок состоит из двух смежных участков 9,8 соток с кадастровым номером 50:05:0140247:52 и 7,1 сотки с кадастровым номером 50:05:0140247:53). Участок расположен в центре поселка на высоком месте. К каждому подведены и полностью оплачены газопровод и электричество по 15 кВт, необходимо только подключение, центрального водопровода и канализации нет, соседи бурят скважины и копают колодцы, для канализации используют септики, есть интернет (оптоволокно). Территория поселка отличается уникальным природным ландшафтом, поселок граничит с рекой Торгоша (много рыбы и есть пляжные зоны). Поселок огорожен, автоматические ворота, есть охрана и освещение, а также детская	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/166497547/

					площадка. Поселок застроен более чем на 90 процентов, хорошие соседи, многие проживают круглый год. Никаких задолженностей по взносам нет. 5 км до Горнолыжного центра Лоза - это 4 трассы протяженностью 250-350 м, с перепадом высот от 40 до 65 м. Красивое, тихое место (рядом грибной лес), круглогодичный подъезд, удобное расположение поселка (так как находится всего в 7 км от Ярославского шоссе, и чтобы доехать до него не надо ехать через какой-либо город и стоять в пробках). Участки с межеванием, 1 взрослый собственник, документы готовы к продаже.	
4	Московская область, Сергиево-Посадский район, Лозовское с/пос, Посадов Луг ДНП	2200	2 350 000	1068	47 км от МКАД по Ярославскому шоссе, и 7 км до дачного поселка Охота вблизи д. Охотино Сергиево-Посадский р-н. Продается участок 22,2 соток (участок состоит из трех смежных участков: 7,5 соток с кадастровым номером 50:05:0140247:48; 7,2 сотки с кадастровым номером 50:05:0140247:47 и 7,44 сотки с кадастровым номером 50:05:0140247:49). Участок расположен в начале поселка на высоком месте. К каждому подведены и полностью оплачены газопровод и электричество по 15 кВт (необходимо только подключение), центрального водопровода и канализации нет, соседи бурят скважины и копают колодцы, для канализации используют септики, есть интернет (оптоволокно). Территория поселка отличается уникальным природным ландшафтом, поселок граничит с рекой Торгоша (много рыбы и есть пляжные зоны). Поселок огорожен, автоматические ворота, есть охрана и освещение, а также детская площадка. Поселок застроен более чем на 90 процентов, хорошие соседи, многие проживают круглый год. Никаких задолженностей по взносам нет. 5 км до Горнолыжного центра Лоза - это 4 трассы протяженностью 250-350 м, с перепадом высот от 40 до 65 м. Красивое, тихое место (рядом грибной лес), круглогодичный подъезд, удобное расположение поселка (так как находится всего в 7 км от Ярославского шоссе, и чтобы доехать до него не надо ехать через какой-либо город и стоять в пробках). Участки с межеванием, 1 взрослый собственник, в собственности более 3-х лет, документы готовы к продаже. Возможна продажа по отдельности.	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/168620841/
5	Московская область, Пушкинский район, Данилово деревня	1500	2 200 000	1467	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 Амбразцево, музей заповедник Мураново. Со всех	https://pushkin.cian.ru/sale/suburban/164013746/

					сторон поселок окружен сосновыми и лиственными лесами Тютчевского лесничества.	
6	Московская область, Сергиево-Посадский район, Деулино ДНП	1200	1 100 000	917	Продается участок в 1 км от г. Сергиев Посад. Удачное местоположение: рядом лес, Свято-Троицкая Сергиева Лавра, развитая инфраструктура. На территории поселка имеются детские и спортивные площадки. Продаем в связи с тем, что имеется еще один участок и этот попросту пустует. (Возможен торг)	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/159836263/
7	Московская область, Сергиево-Посадский район, Деулино ДНП, ул. Переговорная	1200	1 250 000	1042	Участок правильной формы в коттеджном поселке. Все коммуникации до участка. Прямая продажа.	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/187291557/
8	Московская область, Сергиево-Посадский район, Деулино ДНП	1200	1 700 000	1417	Продаю земельный участок площадью 12 соток (53,03х22,63 м) на ул. Просторная в охраняемом КП Деулино-2 (АДНП Деулино), который входит в границы городского поселения Сергиев Посад. Участок ровный, сухой, без деревьев и кустарника (только трава), имеется бытовка. С трёх сторон соседи построились, установили заборы. Электричество подведено. Подведение воды и газа до границы участка также оплачено. Правлением АДНП принято решение о проведении в поселок центральной канализации. У посёлка прекрасная транспортная доступность, при этом дорога (Р-104) с нашего надела не видна и не слышна. Автобусная остановка в 10-15 минутах ходьбы от участка. Кто-то уже живет здесь круглогодично, кто-то в дачный сезон, во всяком случае, домов очень много, на территории продаются саженцы. Зимой дороги чистятся, посыпаются песком, мусор вывозится. Рядом с посёлком храм, несколько магазинов. В нескольких минутах езды ТЦ Капитолий, крупные строительный и вещевой рынки, Центральная районная больница. В настоящий момент идет строительство объездной дороги, которая позволит без пробок добираться с Ярославского шоссе до Деулино, в обход города, развязка будет расположена примерно в километре от въездных ворот.	https://sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/183757037/
9	Московская область, Пушкинский городской округ, Данилово деревня	1500	2 700 000	1800	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 Амбразцево, музей заповедник Мураново. Со всех	https://www.cian.ru/sale/suburban/164013746/

					сторон поселок окружен сосновыми и лиственными лесами Тютчевского лесничества.	
10	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Хотьковский коттеджный поселок	1200	1 700 000	1417	В живописном месте Подмосковья продается земельный участок правильной формы площадью 12 соток . Участок находится в 38 км от МКАД охраняемом дачный поселке в КП Хотьковский близи д.Репихово, д.Антипино, д.Калистово. В коттеджном поселке огражденная территория с пропускной системой, КПП . Все центральные коммуникации (водопровод, газ, свет, канализация) проходят по границе участка. Имеются договора и разрешение на подключение всех коммуникации. На территории поселка расположена детская площадка, продуктовый магазин, гостевая стоянка . Хорошее транспортное сообщение до ж/д станций Калистово и ж/д ст.Радонеж 10-15 минут пешком, так же регулярно курсируют автобусы. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Рядом с поселком располагается лесной массив, протекает река Воря. В собственности более 3-х лет. Прекрасное место как для круглогодичного проживания так и для отдыха всей семьи.	https://www. cian.ru/sale/su burban/22204 8049/
11	Московская область, Пушкинский городской округ, Данилово деревня	1500	2 550 000	1700	Земельный участок находится в Коттеджном посёлке Талицкие берега, который расположен в престижном и живописном месте Пушкинского района. Тыльная часть земельного участка с выходом к реке Талица. Посёлок охраняемый, с благоустроенной территорией. Удобная транспортная доступность. До ж/д станции Ашукинская 800 метров - это всего лишь 10 мин пешком или одна автобусная остановка. Все инфраструктура в пешей доступности (школа, дет. сад, поликлиника, магазины, аптека). На территории КП Талицкие берега все продумано для комфортного круглогодичного проживания. Все центральные коммуникации подведены к границам участка (газ, электричество, водопровод). Возможен разумный торг.	https://www. cian.ru/sale/su burban/21744 6995/
12	Московская область, Пушкинский городской округ, Цернское деревня	900	1 600 000	1778	Продается участок 9 соток в коттеджном поселке Цернское. Поселок находится в 35 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Поселок полностью сдан - функционирует газ, электричество, канализация и водоснабжение, установлены детская и спортивная площадки. По периметру поселка и участка установлен забор, есть охрана, видеонаблюдение, КПП. Асфальтовые дороги зимой чистятся - можно проехать без проблем на любом автомобиле. Вечером по всему поселку включается освещение. В поселке проложена проводная сеть интернет. Электричество 15 KBT на участок с возможностью увеличения. В пешей доступности расположен карьер с песчаным пляжем, пригодный для купания и рыбалки. Вид разрешенного использования - под дачное строительство. Разрешение на строительство не требуется. Продажа от собственника-застройщика.	https://www. cian.ru/sale/su burban/16950 6948/
13	Московская	1218	1 406 790	1155	Продается участок в КП Цернское, 12.18 сот.	https://www.c

	область, Пушкинский городской округ, Цернское деревня				Достопримечательностью дачного поселка является лесное озеро (карьер) с песчаным пляжем, прозрачной водой и песчаным дном, пригодный для купания и рыбалки. В пешей доступности располагается комплекс спортивных сооружений - стадион, волейбольная площадка, зимний каток. В кругу любителей активного отдыха известен страйкбольный полигон "Цернское". Местные леса пригодны для охоты.	ian.ru/sale/suburban/209827671/
Среднее значение				1 269		
Минимальное				818		
Максимальное				1 800		

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

Таблица 4. Основные группы факторов, которые влияют на ценообразование земельных участков

Наименование ценообразующего фактора	Описание фактора	Варианты значений фактора
Уторговывание	Различие между ценой предложения (объявленной ценой) и реальной ценой сделки	-
Передаваемые имущественные права	Вид права	Право собственности/долгосрочная аренда/краткосрочная аренда
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	Статус населенного пункта	Областной центр/Районный центр/Прочие населенные пункты
	Транспортная доступность	В непосредственной близости от остановки общественного транспорта/ на удалении
	Наличие свободного подъезда к участку	Свободный подъезд / затрудненный подъезд
	Асфальтирование участка	Есть/ Нет
Физические характеристики	Общая площадь	До 1 га /1-2,5 га /2,5-5 га/5-10 га/ более 10 га
	Инженерно-геологические условия	Ровный рельеф/Изъяны рельефа
	Наличие коммуникаций	Электроэнергия Газоснабжение Остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи)

8.5. Вывод по анализу рынка

1. Сроки экспозиции участков, схожих с объектом оценки составляют от 3 до 12 месяцев. В большинстве случаев срок экспозиции превышает 6 мес. и стремится к 12 мес., заставляя собственников снижать стоимость продажи участка.
2. На основании рыночных данных выявлена тенденция к снижению стоимости участков под дачное строительство по сравнению с серединой 2019 года, средний процент снижения составил, округленно, 19%.
3. Согласно данным о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента земельных участков, к которым отнесен оцениваемый земельный участок, цены предложения находятся в диапазоне от 818 руб./кв.м. до 1 800 руб./кв.м. Среднее значение составило 1269 руб./кв.м.

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.

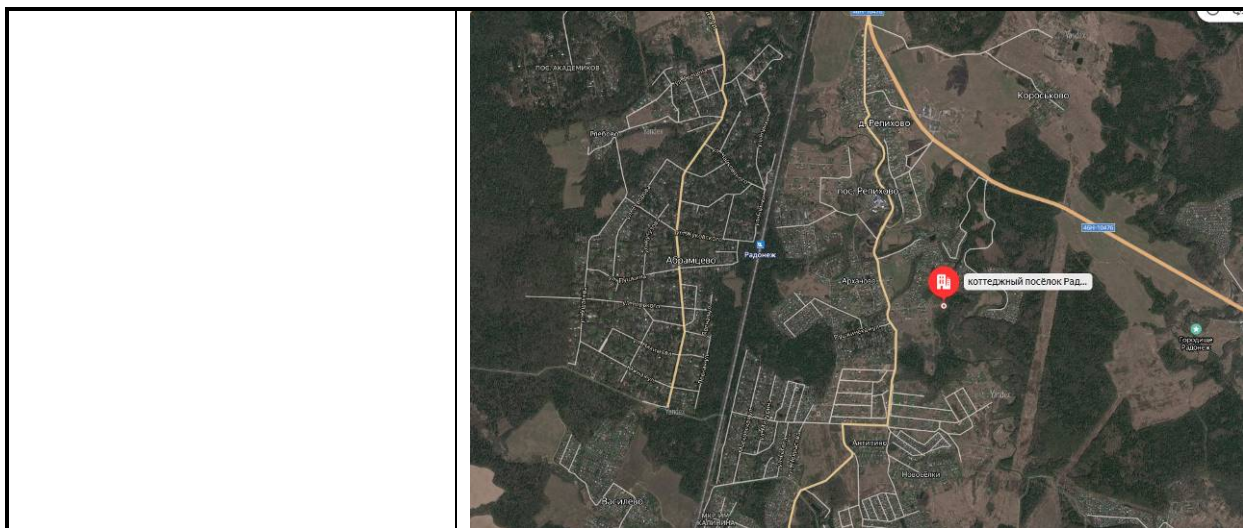
9.1. Сведения об имущественных правах, обременениях и физических свойствах объектов оценки.

Таблица 5. Описание имущественных прав на земельный участок

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
Перечень документов	Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок 50- АК №141592 от 28.01.2015 г.

Таблица 6. Описание физических свойств земельного участка

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
Данные Публичной кадастровой карты	



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, текущим использованием объекта оценки является его 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.

Объект оценки расположен 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.

Площадь района составляет 2027,17 км² (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. В 2017 г. население района составляло 218 313 чел.

Коттеджный поселок «Радонеж» – до МКАД 46 км, чистый воздух, все удобства, рядом спорткомплексы, магазины, дома отдыха, Сергиев Посад. Коттеджи эконом, участки.

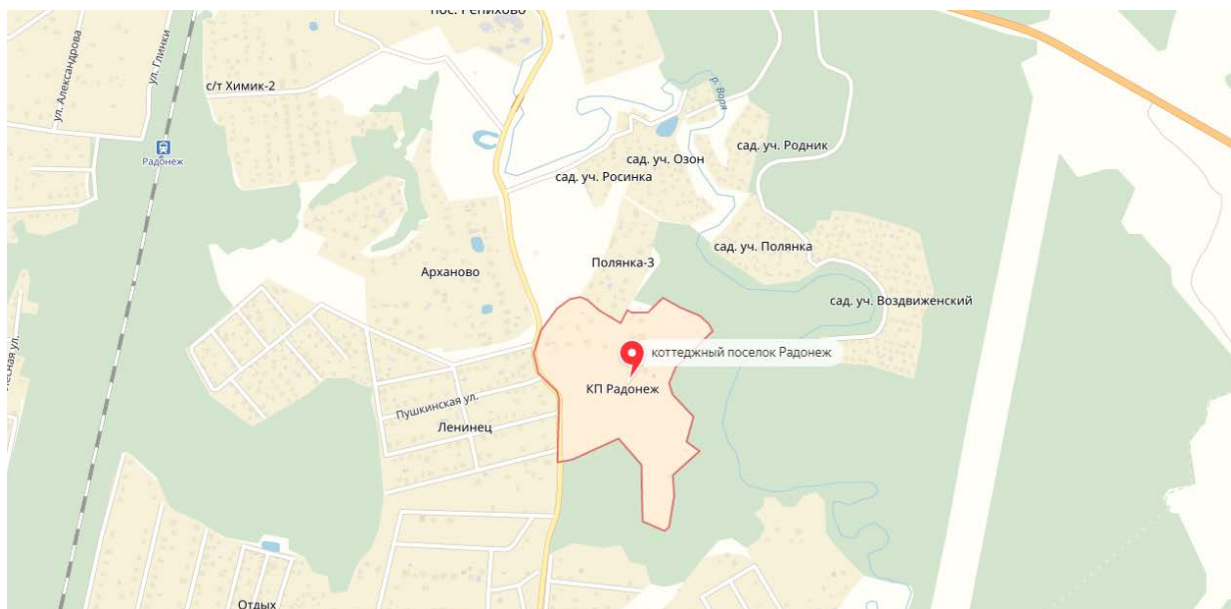
Коттеджный поселок «Радонеж» относится к экологичным комплексам Сергиево-Посадского района, с чистым воздухом и всеми удобствами для комфортного отдыха. Расположился близ Ярославской трассы, в десятке с небольшим километров от Сергиева Посада, рядом с поселением Репихово и речкой Пажа, сообщает официальный 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

Рисунок 3. Расположение объекта оценки на карте Московской области



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

Таблица 7. Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Точный адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово
Транспортная доступность на автомобиле от МКАД	46 км до МКАД
Активность района	Низкая
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Окружение	Земли сельскохозяйственного назначения, коттеджные поселки, 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».

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 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 незастроенного;
- 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 подлежал земельный участок, расположенный по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово. Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объект оценки относится к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для 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:

- Земельный участок относится 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 8. Определение наиболее эффективного использования земельного участка

Объекты оценки	Категория земель	Разрешенное использование	Вариант НЭИ
Земельные	Земли	Для дачного	дачное

участки	сельскохозяйственного назначения	строительства	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 п. 23 разд.5 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

Подходы к оценке

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на раздел 3 и п. 24 раздела 5 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с

использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

«Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

☐ оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;

☐ оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;

☐ оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;

☐ оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);

- ☐ оценка величины накопленного износа;
- ☐ оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- ☐ оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода;» - ФСО 7

Сравнительный подход

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

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

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

«Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- ☐ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- ☐ скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- ☐ согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.»

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

☐ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

☐ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

☐ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

☐ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Методы расчета стоимости земельных участков⁸

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках:

- сравнительного подхода используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения,

- на доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования,

- элементы затратного подхода в части расчета стоимости строительства улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Стоимость земельного участка в общем виде определяется по формуле

$$C_z = C - C_y,$$

где C_z – стоимость земельного участка,

C – стоимость объекта,

C_y – стоимость улучшений.

Для оценки рыночной стоимости земельных участков, используют следующие подходы:

Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. Метод сравнения продаж. Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от

⁸ МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)

оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. Метод выделения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты,

то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и

предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что

использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки). Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

Субъектами права на оцениваемые участки являются владельцы инвестиционных паев, 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 оценщик не располагает 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 посчитал некорректным использование доходного подхода.

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

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.

В рамках данного отчета расчет стоимости земельного участка производится методом сравнения продаж 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, для расчета справедливой стоимости были подобраны 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 9. Описание объектов-аналогов

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Краткое описание
1	Московская область, Пушкинский городской округ, Данилово деревня	1500	2 700 000	1800	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.
2	Московская область, Сергиево-Посадский район, Деулино ДНП	1200	1 700 000	1417	Продаю земельный участок площадью 12 соток (53,03х22,63 м) на ул. Просторная в охраняемом КП Деулино-2 (АДНП Деулино), который входит в границы городского поселения Сергиев Посад. Участок ровный, сухой, без деревьев и кустарника (только трава), имеется бытовка. С трёх сторон соседи построились, установили заборы. Электричество подведено. Подведение воды и газа до границы участка также оплачено. Правлением АДНП принято решение о проведении в поселок центральной канализации. У посёлка прекрасная транспортная доступность, при этом дорога (Р-104) с нашего надела не видна и не слышна.
3	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Хотьковский коттеджный поселок	1200	1 700 000	1417	В живописном месте Подмосковья продается земельный участок правильной формы площадью 12 соток . Участок находится в 38 км от МКАД охраняемом дачный поселке в КП Хотьковский близи д.Репихово, д.Антипино, д.Калистово. В коттеджном поселке огражденная территория с пропускной системой, КПП . Все центральные коммуникации (водопровод, газ, свет, канализация) проходят по границе участка. Имеются договора и разрешение на подключение всех коммуникации. На территории поселка расположена детская площадка, продуктовый магазин, гостевая стоянка . Хорошее транспортное сообщение до ж/д станций Калистово и ж/д ст.Радонеж 10-15 минут пешком, так же регулярно курсируют автобусы. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Рядом с поселком располагается лесной массив, протекает река Воря. В собственности более 3-х лет.

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.

Корректировка на уторговывание.

Поскольку 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. Корректировка вносилась согласно «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки»⁹ на уровне среднего значения -9,3%.

Таблица 10 Корректировка на торг

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

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

⁹ «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, ч. 2, Нижний Новгород, 2018 г.

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.

Для этого фактора в справочнике были выделены типовые территориальные зоны в зависимости от удаления от крупного населенного центра, крупным торговым, промышленным и культурным центрам и т.д.

Таблица 11 Корректировка на местоположение

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,78	0,82
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,69	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,60	0,57	0,63
Прочие населенные пункты	0,48	0,44	0,51

жилая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,25	1,41	1,67	2,08
	II	0,80	1,00	1,13	1,33	1,67
	III	0,71	0,89	1,00	1,18	1,48
	IV	0,60	0,75	0,85	1,00	1,25
	V	0,48	0,60	0,68	0,80	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, ч. 2, Нижний Новгород, 2018 г.

Объект оценки и объекты-аналоги относятся к категории «Прочие населенные пункты». Поправка не требуется.

Удаленность от МКАД.

Объект оценки расположен в в районе дер. Арханово Московской области, на расстоянии 46 км от МКАД по Ярославскому шоссе. Объекты-аналоги №1-№3 расположены на удалении от МКАД соответственно 42 км, 64 км, 44 км.

Для внесения поправки на удаленность использовалось среднее расстояние от МКАД до границы Московской области составляет 155 км, то есть каждый километр эквивалентен 0,65%, учитывая, что объект оценки находится на расстоянии 46 км от МКАД, для него применяется такой же эквивалент. Расчет корректировки проводился по следующей формуле:

Корректировка на удаленность = (Удаленность объекта-аналога – Удаленность объекта оценки) * 0,65

Расчет корректировки на удаленность от МКАД представлен в таблице ниже

Таблица 12 Корректировка на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от МКАД, км	46	42	64	44
Расчет		$(42-46)*0,65\%$	$(64-46)*0,65\%$	$(44-46)*0,65\%$
Корректировка на удаленность от МКАД, %		-3%	12%	-1%

Источник информации: расчеты Оценщика

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, 2018 г., корректировка матрица корректировок на общую площадь выглядит следующим образом:

Таблица 13 Корректировка на площадь

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

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки» в ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

Корректировка -5% вводилась для аналога №2 и №3.

Корректировка на категорию земель и разрешенное использование.

Согласно справочнику оценщика недвижимости, 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 таблице.

Таблица 14 Корректировка на класс земельных участков

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общежитий.	ВРИ 1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2,4

Источник информации: «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки» в ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

Согласно данным приведенным в таблице выше, все подобранные объекты аналоги соответствуют одному классу земельных участков под дачное строительство, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций.

Подключение к коммуникациям является одним из самых дорогостоящих видов улучшения земельного участка. Корректировки вносились на основании «Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки».

Таблица 15 Корректировка на наличие коммуникаций.

Под ИЖС		Аналог							
		Отсутств уют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-13%	-14%	-9%	-25%	-21%	-22%	-32%
	Э	15%	0%	-1%	4%	-14%	-9%	-10%	-22%
	Г	16%	1%	0%	5%	-13%	-9%	-9%	-21%
	В, К, Т, Комм	10%	-4%	-5%	0%	-17%	-13%	-14%	-25%
	Э, Г	33%	16%	15%	20%	0%	5%	4%	-9%
	Э, В, К, Т, Комм	27%	10%	10%	15%	-5%	0%	-1%	-14%
	Г, В, К, Т, Комм	28%	11%	10%	16%	-4%	1%	0%	-13%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	46%	28%	27%	33%	10%	16%	15%	0%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, ч. 2, Нижний Новгород, 2018 г.

Объект оценки обеспечен электроснабжением, водоснабжением, соответственно попадает в категорию, согласно таблице - Э, В, К, Т, комм.

Объекты аналоги обеспечены электроснабжением, водоснабжением, газоснабжением, соответственно попадает в категорию, согласно таблице - (Э, Г, В, К, Т, комм).

Корректировки вносились согласно матрице коэффициентов, приведенной выше и составили -14% для каждого аналога.

Корректировка на близость леса, водоема

Оцениваемый объект в отличие от объектов-аналогов расположен в непосредственной близости от леса. Корректировка принята по данным «Справочника Оценщика недвижимости. Земельные участки» в ред. Л.А. Лейфера, 2018 г.

Таблица 16 Корректировка на близость леса, водоема

Наименование коэффициента		Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС				
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоем, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них		1,24	1,13	1,36

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, ч. 2, Нижний Новгород, 2018 г.

Для объектов аналогов №2 и 3 была принята поправка на минимальном уровне расширенного интервала и составит: 1,13 или 13%.

12.4. Определение коэффициента вариации¹⁰

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:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

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

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 оценки.

12.5. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов¹¹

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:

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

¹⁰Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

¹¹ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

где:

V_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;

W_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

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

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

Таким образом, получен коэффициент для цены каждого из объектов-аналогов, сумма которых равна 1. Используя полученные значения весовых коэффициентов определяем средневзвешенное значение цены объектов-аналогов, которое в нашем случае равно рыночной (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, α_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
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово	Московская область, Пушкинский городской округ, Данилово	Московская область, Сергиево-Посадский район, Деулино ДНП	Московская область, Сергиево- Посадский городской округ, Хотьковский коттеджный поселок
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Направление	Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Удаленность от МКАД, км.	46	42	64	44
Общая площадь земельного участка, кв.м	2 005	1 500	1 200	1 200
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Близость водоема, леса	Лесной массив и река	Лесной массив и река	Лесной массив	Лесной массив
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение (Э, В, К, Т, комм)	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение (Э, Г, В, К, Т, комм)	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение (Э, Г, В, К, Т, комм)	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение (Э, Г, В, К, Т, комм)
Цена предложения, руб.		2 700 000	1 700 000	1 700 000
Цена предложения, руб./кв.м		1 800	1 417	1 417
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/ suburban/164013746/	https://sergiyev- posad.cian.ru/sale/ suburban/183757037/	https://www.cian.ru/sale /suburban/222048049/
Дата предложения/оценки	06.12.2019	ноя.19	окт.19	ноя.19
Наименование	Объект оценки	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена предложения, руб./кв.м		1 800	1 417	1 417
Юридические права и ограничения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 800	1 417	1 417
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 800	1 417	1 417
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 800	1 417	1 417
Дата сделки (предложения)	06.12.2019	ноя.19	окт.19	ноя.19

Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 800	1 417	1 417
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 633	1 285	1 285
Местоположение	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 633	1 285	1 285
Направление	Ярославское	Ярославское	Ярославское	Ярославское
Удаленность от МКАД, км.	46	42	64	44
Величина корректировки		-3,0%	12,0%	-1,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 584	1 439	1 272
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 584	1 439	1 272
Вид разрешенного использования	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 584	1 439	1 272
Площадь, кв.м.	2 005	1 500	1 200	1 200
Величина корректировки		0,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 584	1 367	1 208
Близость водоема, леса	Лесной массив и река	Лесной массив и река	Лесной массив	Лесной массив
Величина корректировки		0,0%	13,0%	13,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 584	1 545	1 366
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение (Э, В, К, Т, комм)	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение (Э, Г, В, К, Т, комм)	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение (Э, Г, В, К, Т, комм)	Электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение (Э, Г, В, К, Т, комм)
Величина корректировки		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		1 362	1 329	1 174
Общая валовая коррекция в % от стоимости		26,3 %	53,3 %	42,3 %
Коэффициент весомости		0,3210	0,1584	0,1996

Коэффициент вариации, %	6,3%			
Средневзвешенная стоимость, руб./кв.м	1299,0			
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	2 604 495			

В результате произведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, составила округленно на дату проведения оценки, 06.12.2019 г., **2 604 000 руб.**

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

Для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка был использован только сравнительный подход к оценке, затратный и доходный подходы – обоснованно не применялись.

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

Наименование подхода	Затратный	Сравнительный	Доходный
Стоимость участка с к.н. 50:05:0060524:116, полученная в рамках данного подхода, руб.	Обоснованно не применялся	2 604 495	Обоснованно не применялся
Весовой коэффициент	-	1,0	-

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

Таблица 20. 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	2 604 495	1,00	2 604 495
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Справедливая стоимость округленно, руб.			2 604 000

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, 06.12.2019 г., составляет:

2 604 000 руб.

(Два миллиона шестьсот четыре тысячи) руб.

Оценщик



Беклемишева Н.Н.

Приложение № 1. Фотографии объекта оценки



Приложение 2. Задание на оценку, а также копии документов, представленных Заказчиком

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 13
от «28» ноября 2019 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.о., 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 2017);
- 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 границах 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: 06 декабря 2019 г.

12) Срок проведения оценки: с 28 ноября 2019 г. по 06 декабря 2019 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


М.П. Конюхов И.В./



От Исполнителя

Генеральный директор


М.П. /Басов А.И./




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

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 витязь"

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



МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Государственный регистратор _____

Эйсмунд Д.С.

(подпись, м.п.)

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



50-АК 141592



Приложение 3. Сведения об оценщике



	
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ	ПАРТНЕРСТВО
«ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИРМ, АККРЕДИТОВАННЫХ РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ ОЦЕНЩИКОВ»	
СЕРТИФИКАТ	
НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ	
«12» марта 2019 г. <i>Дата выдачи сертификата</i>	№ 0159 <i>Реестровый номер НП «Партнерство РОО»</i>
СЕРТИФИКАТ НА ПРАВО ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ВЫДАН НА ОСНОВАНИИ: РЕШЕНИЯ ПРАВЛЕНИЯ НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ» (Протокол № 0002 от 12. 12. 2008 г.)	
ПРИКАЗА № 124-2 от 15.07. 2011 г. ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ДИРЕКТОРА НП «ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ».	
Акционерное общество	
<i>полное наименование юридического лица (фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)</i>	
«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»	
ИНН 7709205875	
115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3, стр. 5 <i>место нахождения</i>	
Срок действия сертификата с 12.03.2019 г. до 11.03.2020 г.	
Президент НП «Партнерство Российского общества оценщиков»	(И.Л. Артеменков)
Срок действия сертификата продлен до	)
	
505	

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
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/1494417663

к договору 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 «11» февраля 2019г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации / Экспертная страховая оценка АО Юридический адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.3 стр.5 ОГРН. 107739069323 ИНН: 7709205875 E – mail info@esocom.ru тел. (495)223-27-37 р/с 40702810006000038387 банк АО «ТЕМБР-БАНК», ДЮ «Центральный» БИК 044525166
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02.2019г. по 24 часа 00 минут 19.02.2020г.
2. Объект страхования:	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. 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.
3. Страховой случай:	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. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	501 000 000.00 (пятьсот один миллион) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	67 000.00 (шестьдесят семь тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1494417663 от 11.02.2019г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Гудиев Алан Игоревич
	Код 17019181

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

BLANK_RESO_POLIS_0318



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Беклемишева Нина Ниловна

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №
Дата выдачи

0950
26 марта 2015 года

Президент НП СОО «СИБИРЬ»

Н.В. Владимирова



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004011-1

« 28 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Беклемишевой Нине Ниловне

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

от « 28 » февраля 20 18 г. № 51

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » февраля 20 21 г.

АО «Эсон», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05/003 ОМС РП, ТЗ № 1171. Тел.: (495) 725-47-42, www.epron.ru

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

РЕСО-ГАРАНТИЯ

РЕСО-ГАРАНТИЯ
INSURANCE COMPANY6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t. (495) 730-3000
fax (495) 956-2585ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/1550426729

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между СПАО «РЕСО-Гарантия» (125047, г.Москва, ул.Гашека, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «06» июня 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Беклемышева Нина Николевна Адрес по месту регистрации: 119121 г.Москва, ул.Смоленская, д.7, кв.8-4 Дата рождения: 03.06.1967г. Паспорт: №4512 717654, выдан: 13.06.2012г. отделом УФМС России по г.Москве по району Пресненский. ИНН: 770300114235, тел. (495)223-27-37.
----------------------	--

1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 08.06.2019г. по 00 минут 07.06.2020г.
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 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 08.06.2017 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. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	10.000.000 (десять миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	6890 (шесть тысяч восемьсот девяносто) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1550426729 от 06.06.2019г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Гуднев Алан Игоревич
	Код - 17019181

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

Страхователь

М.П.

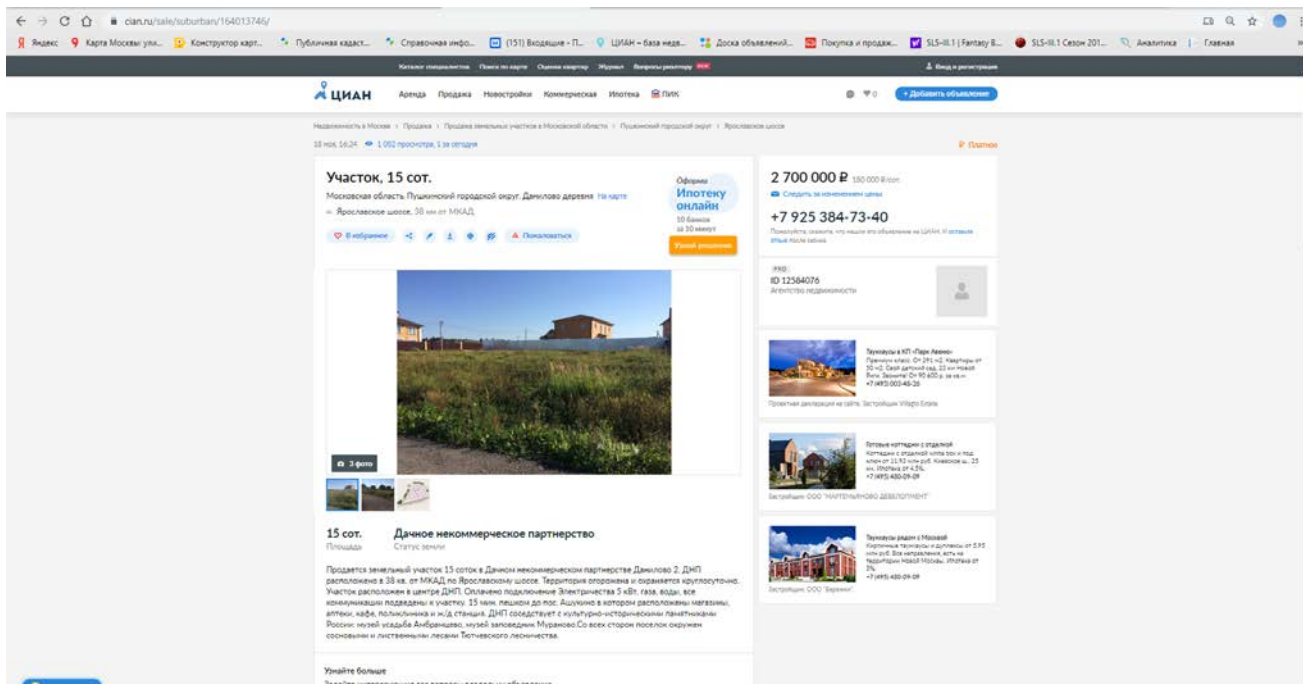
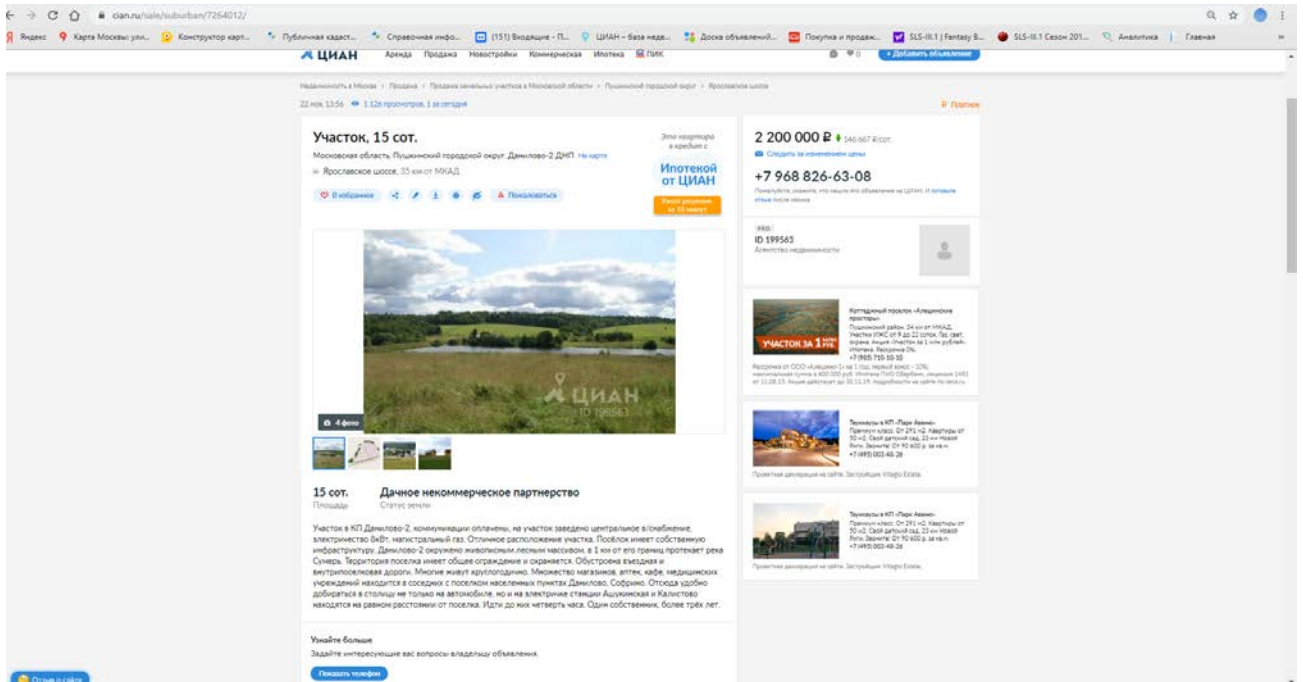
(подпись)



ОСАГО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ООО «Титаниум» «Европолис-2 СП» - СПб, 2015 г. Заказ № 150085. Тираж 500 000 экз.

Приложение № 4. Копии распечаток для объектов-аналогов



Участок, 12 га

Максимова область, Сергиево-Посадский городской округ, Хотьковский коттеджный поселок 12 га на карте

Ярославское шоссе, 50 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Добавить в подборку | Показать карту

ИЗ ЦИАН

12 га
Площадь

Дачное некоммерческое партнерство
Статус земли

В километрах месте Подмосковья продается земельный участок правильной формы площадью 12 соток. Участок находится в 58 км от МКАД, окружен дачными поселками в КП Хотьковский филиал д. Репихово, д. Антипино, д. Кашиново. В коттеджном поселке организован территория с транспортной системой, КПТ, все центральные коммуникации (водопровод, газ, свет, канализация) проведут по границе участка. Имеются договоры и разрешение на подключение всех коммуникаций. На территории поселка расположены детские площадки, прогулочный маршрут, детская площадка. Хорошие транспортные сообщения до жд станций Кашиново и жд ст. Радовиц 10-15 минут пешком, так же регулярно курсируют автобусы. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Район с поселком располагается в лесной массиве, протекает река Бора. В собственности более 3-х лет. Прекрасное место как для круглогодичного проживания так и для отдыха всей семьи.

Новый статус "ДНМ"
Онлайн ипотека
Узнай результат за 10 минут

1 700 000 ₽ или 667 219
Следить за изменениями цены

+7 926 272-43-46
Позвоните, узнайте, что такое это объявление на сайте. И получите уникальное предложение

[Написать сообщение](#)

ID 42645078

Проекты в КП «Бере Ассено»
Примерно 2000 кв.м. От 21+ кв. Квартиры от 30+ кв. Свой автомобиль, 23 ноября
Рента. Звоните! От 10 600 в месяц.
+7 925 003 40 20

Проектная документация на сайте. Застройщик Village Estate

Проекты в КП «Бере Ассено»
Примерно 2000 кв.м. От 21+ кв. Квартиры от 30+ кв. Свой автомобиль, 23 ноября
Рента. Звоните! От 10 600 в месяц.
+7 925 003 40 20

Проектная документация на сайте. Застройщик Village Estate

Зеленый городок «Альбионы»
Дома от 270 кв. и меньше от 11 сотки.
Развитая инфраструктура для жизни в зеленых зонах.
+7 925 600 00 20

Информация по анализу рынка

Мот | Я | Дин | В | П | Гра | Ц | Зем | Ст | Зем | Г | X | Пр | Пр | Куп | Пр | Пр | Пр | Куп | Пр | Кар | Пр | Пр | Пр

posad.cian.ru/sale/suburban/194747717/

Конструктор карт... Публичная кадастр... Справочная инфо... (151) Входящие - П... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Покупка и продаж... SLS-III.1 | Fantasy B...

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Недвижимость в Сергиевом Посаде > Продажа > Продажа земельных участков в Сергиевом Посаде > Ярославское шоссе

18 ноя, 17:03 559 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 6 сот.

Московская область. Сергиев Посад. Строитель-2 садовое товарищество На карте
Ярославское шоссе, 50 км от МКАД

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



11 фото

6 сот. **Садоводство**
Площадь Статус земли

Отличный ухоженный участок на участке две яблони хорошая бытовка, большой плюс участка то что он выше соседних на пол метра завозился плодородный грунт, соседи только с двух сторон, хороший круглогодичный подъезд к участку, на участке свет вода возможность сделать прописку, до продуктового магазина и общественного транспорта 15 минут пешком, центр города в 3 километрах, участок находится в черте города в будущем возможна газификация участка, рядом множество небольших прудов, сосновый бор, лес, собственник один.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Оформить

История изменения цены

Дата	Цена	Изменение
21 августа 22:11	550 000 Р	- 60 000 Р
25 июня 21:36	610 000 Р	- 40 000 Р
19 мая 21:28	650 000 Р	- 60 000 Р
13 мая 19:08	710 000 Р	- 40 000 Р
28 апреля 22:11	750 000 Р	- 50 000 Р
8 октября 2018	800 000 Р	

550 000 Р 91 667 Р/сот.

Собственник
ID 18254296

Элитный поселок «Монтевиля»
Дома от 270м2 и участки от 11 соток. Развитая инфраструктура для отдыха и занятия спортом.
+7 (495) 660-09-18

Дома с газом от 10,5 млн!
Новоринское шоссе, 30 мин от МКАД. Коттеджный поселок «Перелески». Рядом озеро, лес, река! Скидки при 100% оплате до 31.12.2019
+7 (495) 260-10-65
Застройщик ООО «СпецИнвест». Подробности акции по ссылке: <http://perelesky.ru/doma-i-ceny/>

Коттеджи в КП «Даринко»
Полные дома в комфортабельном поселке на природе, 94 км от МКАД по Ярославскому шоссе. От 4,999 млн р. Заселение сразу!
+7 (905) 143-20-36

Входящие - Drozd... Продаю участок 6... Отчет 130-06 Расчет 130-06 - Эк...

Windows taskbar showing icons for Windows, Search, Calculator, Mail, and several open applications: "Входящие - Drozd...", "Продажа участка...", "Отчет 130-06", "Расчет 130-06 - Ex...", and "отчет Сергеево-П..."

Windows taskbar showing several open applications: "Входящие - Droid...", "Купить участок 22...", "Отчет 130-06", "Расчет 130-06 - Ex...", and "отчет Сергеева-П..."

Карта | Пуб. | Мод. | Мои | Я. | Дир. | 8 П. | Гра. | Цен. | Зем. | Стат. | Зем. | Пр. | Пр. | Пр. | Пр. | Куп. | Пр. | Пр. | Куп. | Пр. | Кар. | Пр. | Пр. | Пр.

cia.ru/sale/suburban/7264012/

Публичная кадастр. | Справочная инфо... | (151) Входящие - П... | ЦИАН - база не... | Доска объявлений... | Покупка и продаж... | SLS-ILL | Fantasy

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК

Недвижимость в Москве | Продажа | Продажа земельных участков в Московской области | Пушкинский городской округ | Ярославское шоссе

22 ноя, 13:56 | 1 136 просмотров, 2 за сегодня

Участок, 15 сот.

Московская область, Пушкинский городской округ, Данилово-2 ДНП. На карте
 Ярославское шоссе, 35 км от МКАД

В избранное | Добавить в избранное | Показать фото

Эта квартира в аренду с...
 История изменения цены
 14 июня 12:59 2 200 000 ₽ -400 000 ₽
 30 марта 14:47 2 600 000 ₽ -400 000 ₽
 7 декабря 2017 3 000 000 ₽

2 200 000 ₽ | 146 667 ₽/сот.
 -08
 это объявление на ЦИАН, и остальные

ИД: ID 199563
 Агентство недвижимости

ЖК Восток Москва Хановники
 В готовом апартаментном доме Восток Москва
 Описание: апартаменты, 2-комнатные, 40 кв. м.
 +7 (495) 124-79-42

Скидки до 31.12.19. Подробнее и
 просмотреть декларацию на сайте застройщика

Коттеджи в КП «Дарин»
 Отличный дом в экологически чистой
 поселке на природе. 84 кв. м от МКАД по
 Ярославскому шоссе. От 4 999 кв. м.
 Закажите сразу!
 +7 (905) 143-20-36

Парусная резиденция Брег
 Квартиры от 34,2 кв. м. Собственные
 террасы. Панорамный вид. 3 минуты от
 Кузьминского пр. п.
 +7 (495) 603-65-16

Проектная декларация на сайте застройщика Teks Group
 http://www.teks.ru/documents

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

Позвонить телефону

Открыть о сайте

Windows | Поиск | Входящие - Droid... | Продажа участка... | Отчет 130-06 | Расчет 130-06 - Эк... | отчет Сергеева-П...

Карта | Пуб. | Мод. | Мои | Я. | Дир. | 8 П. | Гра. | Цен. | Зем. | Стат. | Зем. | Пр. | Пр. | Пр. | Пр. | Куп. | Пр. | Пр. | Куп. | Пр. | Кар. | Пр. | Пр. | Пр.

sergiyev-posad.cian.ru/sale/suburban/187291557/

Публичная кадастр. | Справочная инфо... | (151) Входящие - П... | ЦИАН - база не... | Доска объявлений... | Покупка и продаж... | SLS-ILL | Fantasy B...

Ярославское шоссе

19 ноя, 21:11 | 246 просмотров, 0 за сегодня

Участок, 12 сот.

Московская область, Сергиево-Посадский район, Сергиев Посад городское
 поселение, Деулино ДНП, ул. Переговорная. На карте
 Ярославское шоссе, 65 км от МКАД
 Сергиев Посад - Череповец шоссе, 65 км от МКАД

В избранное | Добавить в избранное | Показать фото

Эта квартира в аренду с...
 История изменения цены
 9 ноября 09:53 1 290 000 ₽ -100 000 ₽
 26 августа 08:12 1 390 000 ₽ -100 000 ₽
 14 августа 11:50 1 490 000 ₽ -50 000 ₽
 30 марта 11:01 1 500 000 ₽ -400 000 ₽
 25 мая 2018 1 900 000 ₽

1 250 000 ₽ | 104 167 ₽/сот.
 -97
 это объявление на ЦИАН, и остальные

ID 612311

Элитный поселок «Облавы»
 Дом от 270 кв. м. и на участке от 12 соток.
 Развитая инфраструктура для отдыха и
 ведения бизнеса.
 +7 (495) 600-09-18

Участок за 1 млн
 Коттеджный поселок «Облавы»
 Пушкинский район, 34 км от МКАД,
 участок 15 сот. от 1 кв. до 22 соток. На участке
 вода. Газ. Газовый котел 1 млн рублей.
 Уютная, тихая обстановка.
 +7 (905) 750-10-30

Коттеджи в КП «Дарин»
 Отличный дом в экологически чистой
 поселке на природе. 84 кв. м от МКАД по
 Ярославскому шоссе. От 4 999 кв. м.
 Закажите сразу!
 +7 (905) 143-20-36

12 сот. Индивидуальное жилищное строительство
 Площадь: 12 сот. Статус земли:

Уникальная возможность для тех кто хочет дом своей мечты.
 Продается отличный участок размером 12 соток в экологически чистом и историческом месте ДЕУЛИНО.
 КП Деулинские Просторы.
 И что бы осуществить все прелести данного предложения предлагаем расселиться и включить свое
 воображение.
 У Вас большая семья и вы хотели бы построить дом что бы в нем было комфортно всем, отлично - так как к
 участку уже проведены все коммуникации то нет потребности воровать электричество газ и воду у
 соседей.
 Вы уже поселились в домике переживайте что Вам будет тут скучно для каждого найдется занятие по
 душе:
 -мама любит шитье, 5 минут пешком и вы в торговом центре где большой выбор магазинов и других благ
 цивилизации;
 -папа любит охоту, рыбалку, можете подвести маму в магазин в лесу поехать на природу
 -стелюшка для неспящих выйдете за колючкой и тут поселены недалеко расположенная военная часть)
 Как вы видите место просто идеально но не забываем о великолепии всей семьи, лес прекрасное
 место для пикника шашлыки, барбекю, комары-небавляемо.
 Но если выкупит Ваш дом-таким образом идеальную жизнь и хочется снова вернуться в городскую среду, тут

Открыть о сайте

Windows | Поиск | Входящие - Droid... | Купить участок 12... | Отчет 130-06 | Расчет 130-06 - Эк... | отчет Сергеева-П...

Карты Путь Мои дни В П: Град Цен: Зев: Стан: Зев: Про: Про: Про: Купи: Про: Купи: Про: Карт: g x Про: cian.ru/sale/suburban/164013746/ Яндекс Карты Москвы: ул... Конструктор карт... Публикация кадаст... Справочная инфо... (151) Входящие - П... ЦИАН - база недви... Доска объявлений... Покупка и продаж... SLS-III.1 | Fantasy B. Каталог недвижимости Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы-ответы Войти и зарегистрироваться

Windows taskbar showing icons for Windows Start, Search, Calculator, Mail, Outlook (Входящие - Drozd...), Google Chrome (Продаю участок 1...), File Explorer (Отчет 130-06), Excel (Расчет 130-06 - Ex...), and Word (отчет Сергеево-П...).

Windows taskbar showing icons for Start, Search, Calculator, Mail, and several open applications: "Входящие - Drozd...", "Продажа участка...", "Отчет 130-06", "Расчет 130-06 - Ex...", and "отчет Сергеева-П..."

Windows taskbar showing icons for Windows, Search, Calculator, Mail, Outlook (Входящие - Drozd...), Chrome (Продажа участков 1...), Notepad (Отчет 130-06), Excel (Расчет 130-06 - Ex...), and Word (отчет Сергеева-П...).

