



ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА»

115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5, тел. (495) 223-27-37

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 0045-06/2020

**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: 05 июня 2020 г.

Дата составления отчета: 05 июня 2020 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»)

**г. Москва
2020 г.**

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.....	21
8.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	26
8.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	29
8.5. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ РЫНКА.....	29
9. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	30
9.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ И ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	30
9.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.....	31
9.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
9.4. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	31
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	33
10.1. ВЫБОР ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ВАРИАНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА.....	35
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА БЕЗ ПОСТРОЕК.....	35
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.....	38
12.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	38

12.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ БАЗОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	39
12.3. ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК.....	42
12.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОЭФФИЦИЕНТА ВАРИАЦИИ.....	47
12.5. ОБОСНОВАНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	47
ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ	51
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	51
13.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ И ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.	51
13.2. Выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам	51
13.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51
Приложение № 1. Фотографии объекта оценки.....	52
Приложение 2. Задание на оценку, а также копии документов, представленных Заказчиком ..	53
Приложение 3. Сведения об оценщике	56
Приложение № 4. Копии распечаток для объектов-аналогов.....	61

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ.

1. ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ.

В соответствии с Дополнительным соглашением №16 от 22.05.2020 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 СОЮЗ СРО «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, 05.06.2020 г., составляет:

2 591 682 рубля 45 копеек

Два миллиона пятьсот девяносто одна тысяча шестьсот восемьдесят два рубля 45 коп.

С уважением,
Генеральный директор



А.И. Басов

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 Телефон/факс: +7 (495) 650-77-77

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;
--	--

	<p>Свидетельство о повышении квалификации № 2170 от 27.02.2015 г., выдан Международной академией оценки и консалтинга;</p> <p>Членство в СРО – Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ» (СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»). Адрес: 105064, г. Москва, ул.Садовая-Черногрязская, д.13/3, корпус 1, оф.12. Регистрационный номер 1220.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Почтовый адрес оценщика: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5.</p> <p>Адрес электронной почты: info@esocom.ru.</p> <p>Номер контактного телефона: 8-495-223-27-37</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности – с 1996 года.</p>
<p>Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</p>	<p>Акционерное общество «ЭКСПЕРТНАЯ СТРАХОВАЯ ОЦЕНКА» (АО «ЭСО»)</p>
<p>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения</p>	<p>ОГРН 1037739069323 дата присвоения 13.01.2003 г.</p>
<p>Адрес места нахождения юридического лица</p>	<p>115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 3, стр. 5</p>
<p>Банковские реквизиты</p>	<p>ИНН 7709205875/ КПП 772501001 р/сч. № 40702810006000038387 АО «ТЭМБР-БАНК», ДО «Центральный» к/сч. № 30101810445250000166 в Отделении 3 Москва</p>

	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 13.03.2020 г.
Сведения о страховом полисе	Полис РЕСО-ГАРАНТИЯ № 922/1679452939 от 20.02.2020 г. По 19.02.2021 г. Страховая сумма 501 млн. руб.
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 он находится в таком же состоянии, повторный осмотр не производился.

2.9. Дата оценки.

05.06.2020 г.

2.10. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.

- Дополнительное соглашение №16 от 22.05.2020 г. к Договору № 1787 от 28 ноября 2017 г.
- Задание на оценку (приложение №1 к Дополнительному соглашению)

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

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

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

8. При определении стоимости объектов оценки определяется расчетная величина цены объектов оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектами оценки не является необходимым условием для установления их стоимости.
9. 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 СОЮЗ СРО «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 22.05.2020 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://statrael.ru/arkhiv-analizov>)
2. Обзор земельного рынка Москвы и Московского региона (Commercial Real Estate, бюллетень «RWAY», №277, апрель 2018 г.).

3. Объявления по предложениям продажи земельных участков (<http://www.rosrealt.ru>; <http://www.cian.ru>; <https://www.avito.ru>; <https://move.ru>).

6.4. Методические материалы, использованные оценщиком.

1. Международное руководство по оценке МСО (IVS) 1 "Рыночная стоимость как база оценки" (Market Value Basis of Valuation).
2. Л.А. Лейфер. «Справочник Оценщика недвижимости. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2017 г.
3. Аналитические материалы специализированного портала «СтатРиелт».

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ.

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

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

ОБЩАЯ ЧАСТЬ.**8. АНАЛИЗ РЫНКА****8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и в регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта****Картина деловой активности за апрель 2020 года ¹****Экономическая активность**

ВВП в апреле 2020 года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 12,0 % г/г (март – рост на 0,8 % г/г, 1кв20 – 1,6 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). Введение с 30 марта режима нерабочих дней на территории России в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры и карантинных мер в странах – торговых партнерах обусловили снижение экономической активности как в базовых отраслях, так и в секторе услуг. Снижение ВВП за 4 месяца оценивается на уровне -1,9% г/г.

Наибольший спад в апреле наблюдался в секторах экономики, ориентированных на потребительский спрос.

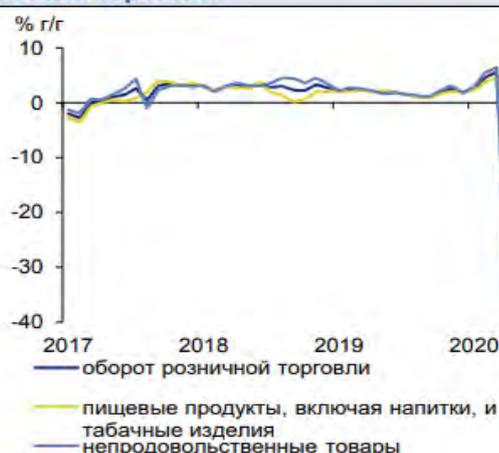
Существенный вклад в снижение ВВП в апреле внесло падение в сфере потребительских услуг. Объем платных услуг, предоставленных населению, сократился в апреле на 37,9 % г/г (-5,4 % г/г месяцем ранее), что связано с ограничениями деятельности в сфере досуга, культуры и спорта, а также бытовых услуг.

Снижение оборота розничной торговли на -23,4 % г/г в наибольшей степени обусловлено падением в сегменте непродовольственных товаров (-36,7 % г/г после +6,4 % г/г в марте), в том числе продаж новых легковых автомобилей (-72,4 % г/г, по данным Ассоциации европейского бизнеса). Менее существенное снижение наблюдалось по обороту продовольственных товаров – на 9,3 % г/г (+4,7 % г/г месяцем ранее). По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота в торговле замедлится уже во II квартале 2020 года по мере снятия ограничительных мер, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции.

Рис. 1. ВВП в апреле ожидаемо показал снижение



Рис. 2. Среди базовых отраслей наибольший отрицательный вклад внесла торговля



¹ https://www.economy.gov.ru/material/file/153d3784c10e3d2475e177b296d601b7/200528_.pdf

В базовых отраслях, за исключением торговли, масштаб падения оказался более умеренным. Промышленное производство¹ в апреле продемонстрировало спад на 6,6 % г/г – меньше как консенсус-прогнозов, так и показателей других стран в период действия карантинных ограничений. Темпы снижения грузооборота транспорта несколько замедлились (-6,0 % г/г в апреле после -6,7 % г/г в марте). Объем строительных работ продемонстрировал умеренное падение (-2,3 % г/г).

Рис. 3. В строительном секторе наблюдалось умеренное снижение

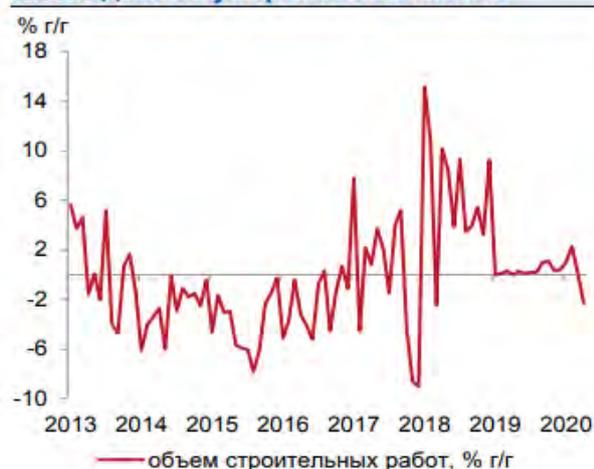


Рис. 4. Уровень безработицы в апреле увеличился до 5,6 % са от рабочей силы



Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
ВВП	-12,0*	1,6	0,8*	2,6*	1,6*	1,3
Сельское хозяйство	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
Строительство	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
Розничная торговля	-23,4	4,3	5,6	4,6	2,6	1,9
Грузооборот транспорта	-6,0	-3,8	-6,7	-0,4	-3,8	0,6
Промышленное производство	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции. Май 2020 года

В апреле 2020 г. инфляция составила 0,8 % м/м после 0,6 % м/м в марте, с исключением сезонного фактора – 0,7 % м/м SA (0,5 % м/м SA в марте). В годовом выражении потребительские цены выросли на 3,09% г/г (2,54 % г/г в марте).

По оценке Минэкономразвития России, рост темпов инфляции был связан преимущественно со скачком валютного курса в марте. В настоящее время курс национальной валюты стабилизировался, давление с его стороны на инфляцию снижается. Нормализации динамики цен будет также способствовать сокращение повышенного потребительского спроса на отдельные товары, которое было также зафиксировано в марте. Таким образом, потенциал роста инфляции за счет указанных факторов близок к исчерпанию.

Так, по данным еженедельного наблюдения за ценами, уже на последней неделе апреля и первой неделе мая темпы роста цен по отношению к предыдущей неделе стабилизировались на уровне 0,1 %. В мае темпы инфляции ожидаются на уровне 0,4–0,6 % м/м, годовая инфляция оценивается в диапазоне 3,2–3,4 % г/г.

Сезонные факторы и повышенный спрос на отдельные товары обусловили ускорение продовольственной инфляции в апреле (до 1,5 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте, в годовом выражении – до 3,5 % г/г с 2,2 % г/г в марте)

В сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции инфляция составила 0,9 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте. Так, выросли цены на отдельные товары длительного хранения (крупы и макаронные изделия, сахар). Рост цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги в апреле оставался сдержанным.

Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильного и сильного государства, обеспечивающего безопасность и законность, предпринимательскую свободу, охрану собственности, благоприятную финансово-кредитную и налоговую политику, рост доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азия (в т.ч. Азиатская часть России), богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка, Япония). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах развития собственной страны и привлечь для этого современные технологии. Те страны, которые могут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические

достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны, благополучие своего народа.

Восстановление России, её экономики и оборонного потенциала, становление независимых государств Африки, Азии и Латинской Америки, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба индустриально развитых стран (США, Западная Европа, Япония) за контроль над мировыми энергетическими, технологическими и интеллектуальными ресурсами привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада, с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран, Венесуэла), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую войну, сегодняшние агрессивные действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, подчинение их национальных элит нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. В условиях такой конфронтации ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях безопасности и мира страна способна развивать свою экономику, социальные и общественные институты в интересах собственного народа. Незащищённая страна становится объектом разорения, а её народ обречён на вымирание.

За последние двадцать лет в России сложилась стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения.

Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок научил работать прибыльно, освободив экономику и, во многом, государство от неэффективных убыточных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда, как крупнейшего и высокотехнологичного производителя и поставщика энергоресурсов. Даже в условиях небывалого и нарастающего давления Запада многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества.

Подтверждением этому является значительный рост внешнеторгового оборота России с большим положительным сальдо торгового баланса, что обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Важным условием дальнейшего экономического развития страны является развитие транспортной и инженерной инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных электростанций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути.

Наиболее значимые объекты, запланированные к вводу в действие в 2019 году:

- газопровод «Сила Сибири» (первые поставки по нему - на декабрь 2019г.),
- газопровод «Северный поток-2»,
- наземная часть газопровода «Турецкий поток»,
- железнодорожная часть Крымского моста,
- первый энергоблок Белорусской атомной электростанции,
- в Калининградской области - комплекс по производству, хранению и отгрузке сжиженного природного газа, а также международный грузопассажирский терминал,
- завершение строительства первого железнодорожного и автомобильного мостов через р. Амур в Китай,
- масштабные авиационные и космические проекты, строительство атомных ледоколов и многие другие.

Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что, несомненно, положительно отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост

экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего мы не наблюдаем с 2014 года. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития.

Социально-экономическое развитие Московской области в I квартале 2020 года²

Несмотря на сложившуюся в стране и мире эпидемиологическую и сопутствующую ей экономическую кризисную ситуацию, в Московской области по итогам I квартала 2020 года по-прежнему отмечается рост во многих базовых отраслях экономики:

- производство промышленных товаров (выполненных работ и услуг промышленного характера) выросло на 12,7%;
- производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий составил – на 1%;
- ввод в действие жилья за счет всех источников финансирования – на 0,8% (1,6 млн. кв. метров).
- оборот оптовой торговли – на 3,2% (1,6 трлн. рублей);
- розничный товарооборот – на 8,5% (639,3 млрд. рублей);
- оборот общественного питания – на 7,4% (30,8 млрд. рублей).

По сравнению с январем-февралем 2019 года среднемесячная заработная плата в экономике выросла на 6,7% и составила 54,6 тыс. рублей.

Среднесписочная численность работников увеличилась на 6,3% и составила 2,35 млн. человек. В то же время объем строительных работ по итогам I квартала 2020 года снизился в сопоставимых ценах на 2,9% к уровню I квартала 2019 года и составил 87,1 млрд. рублей.

Отрицательная динамика продолжает наблюдаться на рынке платных услуг. Объем платных услуг по итогам I квартала текущего года сократился на 1,4% и составил 133,7 млрд. рублей.

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 1,7% к соответствующему уровню предыдущего года, в том

² <https://mef.mosreg.ru/download/document/7667380>

числе на продовольственные товары – на 1,8%, непродовольственные – на 2,1%, услуги – на 1,1%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2020 года составила 23 тыс. человек, что превышает уровень соответствующего периода прошлого года на 6,1%. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,56% от численности рабочей силы.

Развитие промышленного производства

В I квартале 2020 года индекс промышленного производства составил 112,7% к аналогичному периоду прошлого года, в том числе в добыче полезных ископаемых – 119%, обрабатывающих производствах – 115,4%, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 96,3%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 116,9%.

Общий объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 708,8 млрд. рублей.

Добывающий комплекс региона представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции которой в отчетном периоде составил свыше 2,7 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области, их доля в общем объеме отгруженной промышленной продукции в I квартале 2020 года составила 84,6%, или 599,8 млрд. рублей.

Объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в I квартале 2020 года составил 87,4 млрд. рублей, в том числе 40,6 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 37,4 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 9,4 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива.

Развитие сельского хозяйства

Индекс производства продукции сельского хозяйства в I квартале 2020 года составил 101%.

Объем производства скота и птицы на убой в хозяйствах всех категорий составил 77,3 тыс. тонн (94,7% к уровню I квартала 2019 года), молока – 173,2 тыс. тонн (106%), яиц – 31,6 млн. штук (96,2%).

Поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 0,2% (203,5 тыс. голов), в том числе коров – на 1,5% (94,8 тыс. голов), свиней – на 0,1% (332 тыс. голов). В то же время поголовье овец и коз выросло на 4,7% и составило 72,2 тыс. голов, птицы – снизилось на 6,4% (11,2 млн. голов).

Инвестиции

По итогам 2019 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно 2018 года вырос на 3,2% и составил 1 044,9 млрд.

рублей. В рейтинге субъектов по объему инвестиций Московская область по итогам года заняла 2 место (1 место – г. Москва, 2 856,9 млрд. рублей)

Наибольшие объемы инвестирования приходились на здания (кроме жилых) и сооружения – 43,9% (в 2018 году – 40,8%), машины и оборудование – 38,6% (36,4%), жилищное строительство – 14% (18,3%).

В 2019 году Московская область улучшила свои позиции в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах Российской Федерации, поднявшись с 9 на 7 место.

Строительство

В I квартале 2020 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 87,1 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,9% ниже уровня I квартала предыдущего года.

При этом в марте 2020 года объем строительных работ увеличился на 20,1% к уровню февраля текущего года.

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 4,7 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 2 848,9 тыс. кв. метров.

За счет нового строительства введены в действие следующие мощности и объекты: производственного назначения

- водоводы и водопроводные сети – 2,1 километра,
- канализационные сети – 1,3 километра,
- газовые сети – 94,7 километра,
- теплоснабжение – 67,1 Гигакал/час,
- тепловые сети – 0,1 километра,
- амбулаторно-поликлинические организации – 970 посещений в смену,
- физкультурно-оздоровительные комплексы – 1 единица,
- профессиональные образовательные организации – 6 659 кв. метров общей площади учебно-лабораторных зданий,
- общеобразовательные организации – 200 ученических мест,
- дошкольные образовательные организации – 80 мест,
- торгово-офисные центры – 12,1 тыс. кв. метров общей площади,
- дома отдыха – 60 мест.

В I квартале 2020 года на территории Московской области за счет всех источников финансирования введено 21,4 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых домов (с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства) составила 1 626,2 тыс. кв. метров, что на 0,8% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года. Из них почти 587,1 тыс. кв. метров жилья (36,1% от общего ввода) построено в сельской местности.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил почти 759,2 тыс. кв. метров (или 46,7% от общего объема введенного жилья).

За I квартал 2020 года при содействии Правительства Московской области восстановлены права 6 507 дольщиков по 15 объектам (37 многоквартирным жилым домам), осуществлен возврат денежных средств 14 гражданам по 1 объекту.

Потребительский рынок

Торговля является одной из наиболее динамично развивающихся отраслей экономики Московской области.

Оборот розничной торговли Московской области в отчетном периоде составил 639,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 8,5% выше уровня соответствующего периода прошлого года.

В общем объеме розничного товарооборота 98,7% приходилось на торгующие организации и индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка (относительно I квартала 2019 года прирост их оборота составил 8,5%), 1,3% – на розничные рынки и ярмарки (снижение оборота на 4,3%).

На сетевой формат торговли в Московской области приходилось почти 73% совокупного розничного оборота организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства.

В товарной структуре оборота розничной торговли 54,8% занимали непродовольственные товары (рост к соответствующему периоду 2019 года на 13,7% в сопоставимых ценах) и 45,2% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (рост на 2,8%).

В I квартале 2020 года общий оборот оптовой торговли составил 1 573,8 млрд. рублей с ростом относительно соответствующего периода прошлого года на 3,2%.

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. Субrynки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.

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

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

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

Земли населенных пунктов могут иметь виды разрешенного использования:

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

Земли сельскохозяйственного назначения могут иметь виды разрешенного использования:

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

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

На землях сельхоз назначения нет участков под индивидуальное жилищное строительство, но можно строить поселки в формате

дачных/садовых некоммерческих товариществ (партнерств) или дачных строительных кооперативов (СНТ, ДНП и т.д.)

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

Анализ рынка земли Московской области³

Стоимость земельных участков в районе Подмосковья, 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 двадцатикилометровой 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 Подмосковья 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 Подмосковье, 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 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.

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

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.

Положения земельного рынка в Подмосковном регионе (расстояние 31-60 километров от МКАД)

Действующее направление	Расценки за одну сотку участка (\$)
Рублево-Успенское	с 3 тыс. до 8 тыс.
Рязанское	с 300 до 800
Симферопольское	с 800 до 3 тыс.
Фряновское	с 800 до 2 тыс.
Щелковское	с 1 тыс. до 4 тыс.
Ярославское	с 500 до 4 тыс.

Цена на земельную сотку достаточно сильно взаимосвязана с текущим курсом доллара, а учитывая то обстоятельство, что земельный ресурс – один из наиболее надежных способов инвестирования, с появлением кризисной ситуации, покупательский спрос в этой сфере только увеличивается. Параллельно со спросом, взлетают и цены, при этом их вариативность составляет 1-2 процента.

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

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)

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Стоимость предложения, руб.	Стоимость продажи руб. за 1 сотку	Описание	Источник информации
1	Московская область, Сергиев Посад, Строитель-2 садовое товарищество	600	650 000	108 333	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, Сергиево-Посадский городской округ, Хотьковский коттеджный поселок, 1	1 150	2 000 000	173 913	Участок площадью 1150 кв. м ровный, сухой, правильной формы - разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства - размещен септик "Топаз" - уложены кольца для отвода воды от фундамента и чистой воды от септика, 2 колодца по 6 колец - установлен металлический каркас под монтаж забора (ограждения), высотой 2,5 м (протяженность 142 погонных метра) Мощность (кВт) 11,5 кВт на участок - центральное водоснабжение - дороги внутри поселка: щебеночное покрытие по песочному основанию - поселок обнесен металлическим забором по металлокаркасу, высота 2 м, въездные ворота, охрана, наблюдение	https://www.cian.ru/sale/suburban/231117360/
3	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Репихово ДНТ	1 600	2 000 000	125 000	Продается участок 16 соток, угловой с небольшим уклоном. Свет на границе участка. Поселок частично застроен. Ж/д станция Радонеж 10 минут пешком. Есть возможность купить участок рядом 12 соток.	https://www.cian.ru/sale/suburban/159572187/

4	Московская область, Сергиево-Посадский район, Лозовское с/пос, Посадов Луг ДНП	2 200	2 350 000	106 818	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, Сергиево-Посадский городской округ, Абрамцевские Дачи ТСН, ул. Сосновая	1 600	1 700 000	106 250	Участок 16 соток, с/х назначения, для дачного строительства. Ровной формы, огорожен забором из проф листа. Соседи только с двух сторон, участок с выходом в лес, удобное транспортное сообщение, до ж/д станции 10 минут, конный клуб "Абрамцево" в 3-х минутах от участка. Охраняемая территория, КПП на въезде, забор по всему периметру, отсыпаны дороги, уличное освещение, водопровод, свет, газ. Соседи живут постоянно. Свет оплачен.	https://www.cian.ru/sale/suburban/231456281/
6	Московская область, Пушкинский район, Данилово	1 500	2 700 000	180 000	Продается земельный участок 15 соток в Дачном некоммерческом партнерстве Данилово 2. ДНП расположено в 38 кв. от МКАД по Ярославскому шоссе.	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/164013746/

	деревня				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 Амбрацево, музей заповедник Мураново. Со всех сторон поселок окружен сосновыми и лиственными лесами Тютчевского лесничества.	
--	---------	--	--	--	--	--

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. По максимальной стоимости предлагались земельные участки в Красногорском и Одинцовском районах по стоимости 390 700 и 387 800 руб. за сотку соответственно, а по минимальной стоимости предлагались в Озерском районе по стоимости 57 300 руб. за сотку.
2. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.
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 106 250 руб./сотка до 180 000 руб./сотка.

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



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 Задаaniem 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 42 км, чистый воздух, все удобства, рядом спорткомплексы, магазины, дома отдыха, Сергиев Посад. Коттеджи эконом, участки.

Коттеджный поселок «Радонеж» относится к экологичным комплексам Сергиево-Посадского района, с чистым воздухом и всеми удобствами

Интенсивность движения транспорта	Низкая
Окружение	Земли сельскохозяйственного назначения, лесные массивы, водоемы
Состояние подъездных путей	Асфальтовый подъезд
Инвестиционная привлекательность	Земельный участок находится на территории коттеджного поселка с подключёнными коммуникациями в окружении лесного массива. Рядом расположена ж/д станция «Радонеж». Однако большая удаленность от Москвы снижает интерес к данному сегменту.

Источник информации: Визуальный осмотр

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

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

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

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

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

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

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

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

Критерии вариантов использования

Законодательно разрешенное использование – рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о

землепользовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование определяется как использование, которое:

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

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

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

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

10.1. Выбор потенциальных вариантов использования объекта.

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

Таблица 8. Определение наиболее эффективного использования земельного участка

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

Источник информации: выводы оценщика

11. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

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

- Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

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

- Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

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

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

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

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

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

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

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

ВЫВОД:

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

12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

12.1. Теоретические основы сравнительного подхода.

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

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

Исходя из вышеизложенного, 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./сотка	Краткое описание
1	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Хотьковский коттеджный поселок, 1	1 150	2 000 000	173 913	Участок площадью 1150 кв. м ровный, сухой, правильной формы - разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства - размещен септик "Топаз" - уложены кольца для отвода воды от фундамента и чистой воды от септика, 2 колодца по 6 колец - установлен металлический каркас под монтаж забора (ограждения), высотой 2,5 м (протяженность 142 погонных метра) Мощность (кВт) 11,5 кВт на участок - центральное водоснабжение - дороги внутри поселка: щебеночное покрытие по песочному основанию - поселок обнесен металлическим забором по металлокаркасу, высота 2 м, въездные ворота, охрана, наблюдение
2	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Репихово ДНТ	1 600	2 000 000	125 000	Продается участок 16 соток, угловой с небольшим уклоном. Свет на границе участка. Поселок частично застроен. Ж/д станция Радоуж 10 минут пешком. Есть возможность купить участок рядом 12 соток.
3	Московская область, Сергиево-Посадский район, Лозовское с/пос, Посадов Луг ДНП	2 200	2 350 000	106 818	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.
4	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Абрамцевские Дачи ТСН, ул. Сосновая	1 600	1 700 000	106 250	Участок 16 соток , с/х назначения, для дачного строительства. Ровной формы, огорожен забором из проф листа. Соседи только с двух сторон, участок с выходом в лес, удобное транспортное сообщение, до ж/д станции 10 минут, конный клуб "Абрамцево" в 3-х минутах от участка. Охраняемая территория, КПП на въезде, забор по всему периметру, отсыпаны дороги, уличное освещение, водопровод, свет, газ. Соседи живут постоянно. Свет оплачен.

12.3. Обоснование корректировок.

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

Для расчета и внесения поправок в оценочной практике используется множество различных методов, среди которых выделяются: методы парных продаж, экспертные методы расчета и внесения корректировок, а также статистические данные.

Корректировка на уторговывание.

Поскольку 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».⁴ на уровне среднего значения -9,3%.

Таблица 2 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.

⁴ «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки, ч. 2, Нижний Новгород, 2018 г.

Корректировка на условия финансирования сделки.

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

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

Корректировка на условия продажи.

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

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

Корректировка на время продажи

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

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

Корректировка на местоположения.

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 3 **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.

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:

Рисунок 4. 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 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 4 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 ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов. Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общезжитий.	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 ИЖС, корректировка не требуется.

Корректировка на рельеф участка

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

Корректировка на подъездные пути.

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки 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 5 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.

У объектов аналогов №1 и 4 имеются все коммуникации кроме газа (Э, В, К, Т, комм), объект аналог №2 имеет только электричество (Э), объект аналог №3 имеет электричество и газ (Э Г). Корректировки вносились согласно матрице коэффициентов, приведенной выше.

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 6 Корректировка на близость леса, водоема

Наименование коэффициента	Среднее значение	Таблица 110	
		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 была принята поправка на минимальном уровне расширенного интервала и составит: 1,13 или 13%.

12.4. Определение коэффициента вариации⁵

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:

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

где:

σ - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{\text{ср}}$ - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет коэффициента вариации для полученной выборки представлен в таблице ниже.

Таблица 7 Определение коэффициента вариации объекта

№ объекта-аналога	$P_{n,x} K1-i$, руб	$P_{\text{ср}}$, руб.	σ , руб.	v , %
Аналог №1	169 333	129 260,97	31 862,60	24,65
Аналог №2	140 925			
Аналог №3	104 005			
Аналог №4	103 452			

Источник информации: расчеты оценщика

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

12.5. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов⁶

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.

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

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

В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость имеет вид:

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

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

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

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

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

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

В дальнейшем, для определения весовых коэффициентов необходимо вычислить сумму полученных весов и разделить (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 Φ_{max} и Φ_{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 8 Расчет справедливой стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		173 913	125 000	106 818	106 250
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-9,3%	-9,3%	-9,3%	-9,3%
Скорректированная цена, руб./сотка		157 739	113 375	96 884	96 369
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования		безналичная оплата	безналичная оплата	безналичная оплата	безналичная оплата
Условия продажи		Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия	Типичные условия
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, Митинский с.о., в районе дер. Арханово	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Хотьковский коттеджный поселок, 1	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Репихово ДНТ	Московская область, Сергиево-Посадский район, Лозовское с/пос, Посадов Луг ДНП	Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, Абрамцевские Дачи ТСН, ул. Сосновая
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Корректировка на местоположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		157 739	113 375	96 884	96 369
Площадь, кв.м	2 005,00	1 150,00	1 600,00	2 200,00	1 600,00
Корректировка на площадь		-5,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Скорректированная цена, руб./сотка		149 852	113 375	96 884	91 550
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		149 852	113 375	96 884	91 550
разрешенное использование	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства	Для дачного строительства

Корректировка на разрешенное использование		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		149 852	113 375	96 884	91 550
Рельеф участка	Ровный и горизонтальный				
Корректировка на рельеф		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		149 852	113 375	96 884	91 550
Подъездные пути	Асфальтовый подъезд				
Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		149 852	113 375	96 884	91 550
Коммуникации	Э, В, К, Т, комм	Э, В, К, Т, комм	Э	Э, Г	Э, В, К, Т, комм
Корректировка на электричество		0%	10%	-5%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		149 852	124 713	92 040	91 550
Близость водоема, леса	Лесной массив и р. Воря	Лес	Лес	Лес	Лес
Корректировка на близость водоема, леса		13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
Скорректированная цена, руб./сотка		169 332,96	140 925,13	104 005,07	103 451,85
Абсолютная величина валовой корректировки, %		27,30%	32,30%	27,30%	27,30%
Вес аналога		0,7609	0,7172	0,7609	0,7609
Весовой коэффициент аналога		0,2536	0,2391	0,2536	0,2536
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		42 951,06	33 688,76	26 380,74	26 240,41
Справедливая стоимость 1 сотки, руб.	129 260,97				
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	2 591 682,45				

В результате произведенных расчетов справедливая стоимость земельного участка, полученная в рамках сравнительного подхода, составила на дату проведения оценки, 05.06.2020 г., 2 591 682 рубля 45 коп.

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

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

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

Таблица 12. 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	2 591 682,45	1,00	2 591 682,45
Доходный подход	Обоснованно не применялся		
Справедливая стоимость, руб.			2 591 682,45

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, 05.06.2020 г., составляет:

2 591 682 рубля 45 копеек

(Два миллиона пятьсот девяносто одна тысяча шестьсот восемьдесят два рубля 45 коп.)

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 № 16
от «22» мая 2020 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 вступления в силу государственной регистрации права	Местонахождение (адрес) участка
1	земельный участок, категория земель - Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование для дачного строительства	50:05:0060504-116	2005	50-АИ/М/14158/2	28.01.2015	Московская область, Сергиево-Посадский район, Митяевский с.п., в районе дер. Арханово

2) Существующие и подлежащие оценке права:

Вид права – общая долевая собственность.

3) Субъект (субъекты) права:

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

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление

5) Применяемые стандарты и правила оценки:

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

7) Цель оценки: Оценка справедливой стоимости оцениваемого имущества

8) **Предполагаемое использование результатов оценки:** для принятия управленческих решений, определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая ЗПИФ реинв. «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:** 05 июня 2020 г.
мая

12) **Срок проведения оценки:** с 22 мая 2020 г. по 05 июня 2020 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.

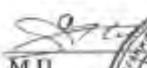
Оценка производится по фактически имеющимся в распоряжении Оценщиков документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов;

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

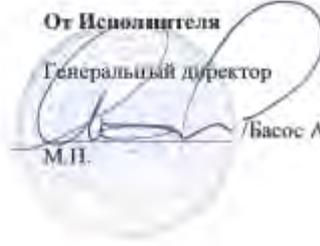

/Кобakov И.И./
М.П.



От Исполнителя

Генеральный директор


/Басов А.И./
М.П.





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

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)
50-50/005-05/065/2014-719/2



Эйсмунд Д.С.

50-АК 141592



Приложение 3. Сведения об оценщике



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

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



RESO-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1679452939**

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) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «03» февраля 2020г.

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»,ДО «Центральный» БИК 044525166
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 20.02.2020г. по 24 часа 00 минут 19.02.2021г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения 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 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 (пятьсот один миллион) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	66 500.00 (шестьдесят шесть тысяч пятьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1679452939 от 06.02.2020г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Гуднев Алан Игоревич	Код 17019181

Экземпляр Правил страхования получен С упомянутыми
Правилами страхования ознакомлен и согласен

Страхователь



Страховщик





НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Беклемишева Нина Ниловна

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

Свидетельство № 0950
Дата выдачи 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

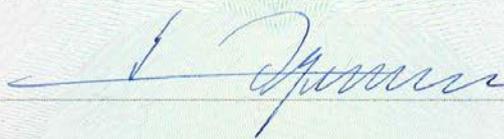
«Оценка недвижимости»

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.

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ

Нагорный пр-д, д.б, Москва, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t: (495) 730-3000
fax (495) 956-2585



РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY

6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
e-mail: mail@reso.ru www.reso.ru
t: (495) 730-3000
fax (495) 956-2585

ПОЛИС
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.Гашица, 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»)

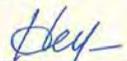
Дата выдачи полиса « 06 » июня 2019 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Беклемешева Ирина Ивановна Адрес по месту регистрации: 119121 г. Москва, ул. Смоленская, д.7, кв.84 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 08.06.2017года.
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

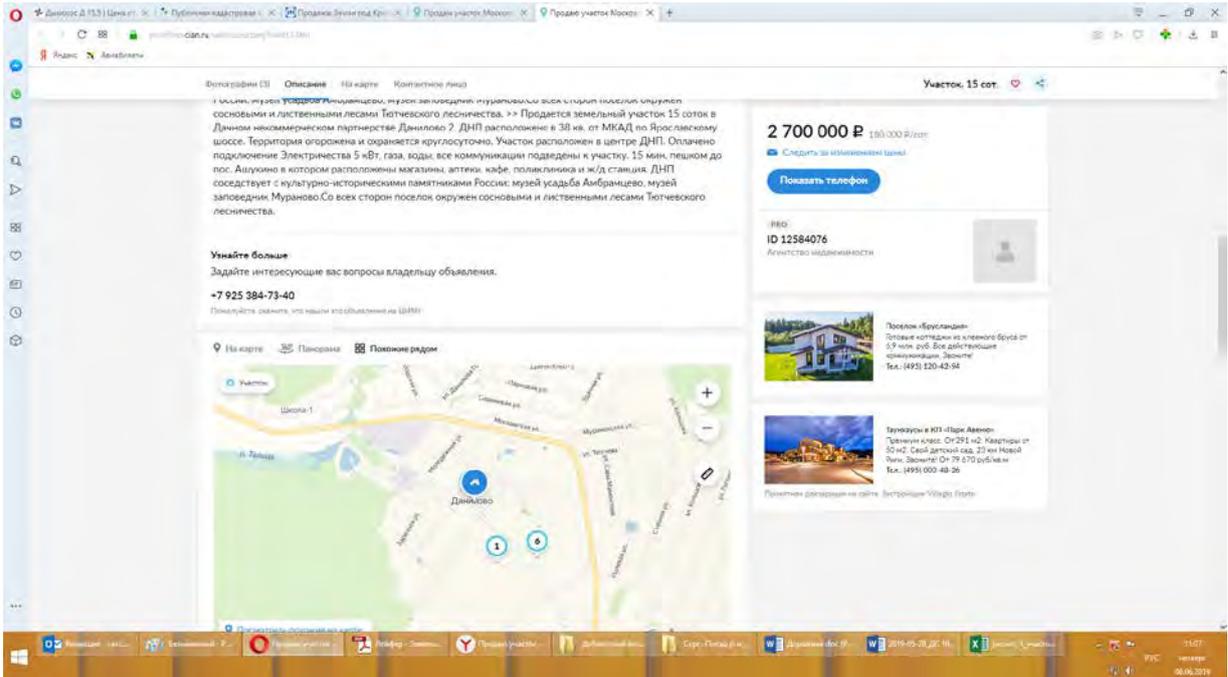
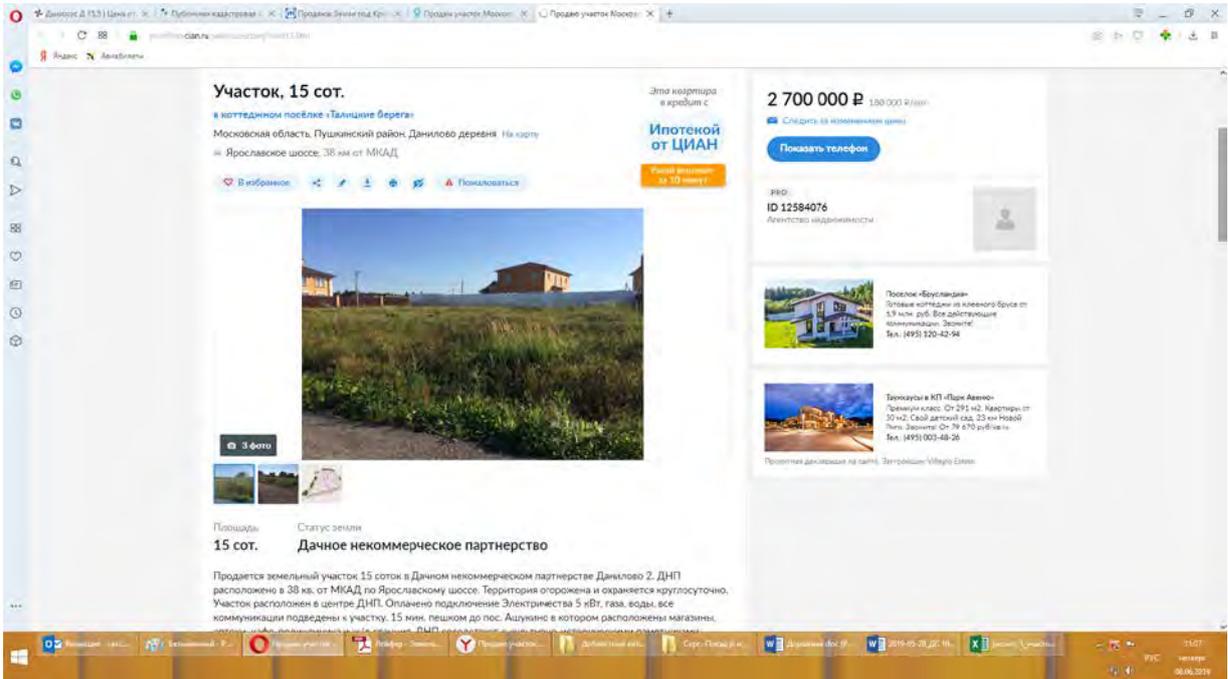

И.П. (подпись)



ОСАО «РЕСО-ГАРАНТИЯ»

ООО - Телефония - Ездочники - 2019 - 016 - 2015 г. Зака № 150085. Тел. 509 099 113.

Приложение № 4. Копии распечаток для объектов-аналогов



Участок, 6 сот.

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

650 000 Р 308 000 Р/сот

Ипотекой от ЦИАН

Показать телефон

Написать сообщение

СВОЕОБРАЗНИК
 ID 18254296

ИЖ «Починки»
 Типовая квартира 1 м. Владелица от 79 лет
 Тел: (495) 236-46-55

Клубный дом Vitaly
 Старый брошенный коттедж. Бизнес-класс от 8,7 млн руб. 3 км до м. Дубровка. Паркинг!

Площадь: 6 сот. Статус земли: Садоводство

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 пропилку, 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.

Участок, 22 сот.

Московская область, Сергиево-Посадский район, Лозовское с/пос, Посадов Луг ДНП На карте
 Ярославское шоссе, 54 км от МКАД

2 350 000 Р 106 818 Р/сот

ГАЗПРОМБАНК
 Ипотека от 9,5% от 12 375 руб/мес

Показать телефон

Написать сообщение

ИПО АДЕЛАИДА
 Агентство недвижимости
 На рынке с 2005 года
 Ваш 173 объекта

Манси Шмелёв
 5,0 ★★★★★ - 4 отзыва

Пансионат в МП «Парк Весны»
 Премьер класс. От 295 кв. Квартиры от 50 кв. Свой дачный сад, 23 км Новой Тачи. Золотые Ст 79 450 руб/кв.м.
 Тел: (495) 005-48-26

Пансионаты от 425 млн руб.
 МП «Маршалы. Сады во 115»
 Капучинское ш 34 км. Собственное озеро с пляжем, лес, парк отдыха. Собственная инфраструктура
 +7 (499) 877-45-96

Площадь: 22 сот. Статус земли: Дачное некоммерческое партнерство

47 км от МКАД по Ярославскому шоссе, и 7 км до дачного поселка Охота вблизи д. Охотниково Сергиево-Посадский р. н. Продаётся участок 22.2 сотки (участок состоит из трех смежных участков: 7.5 сотки 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

