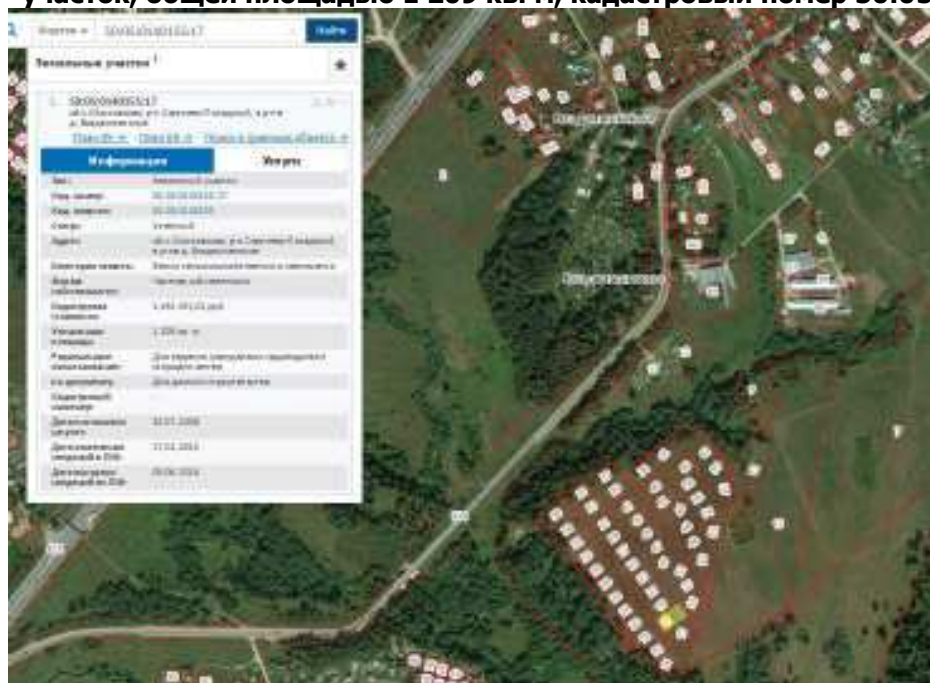


Рисунок 93. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 1 209 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:17)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Рисунок 94. Расположение объекта на карте (земельный участок, общей площадью 1 209 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:17)



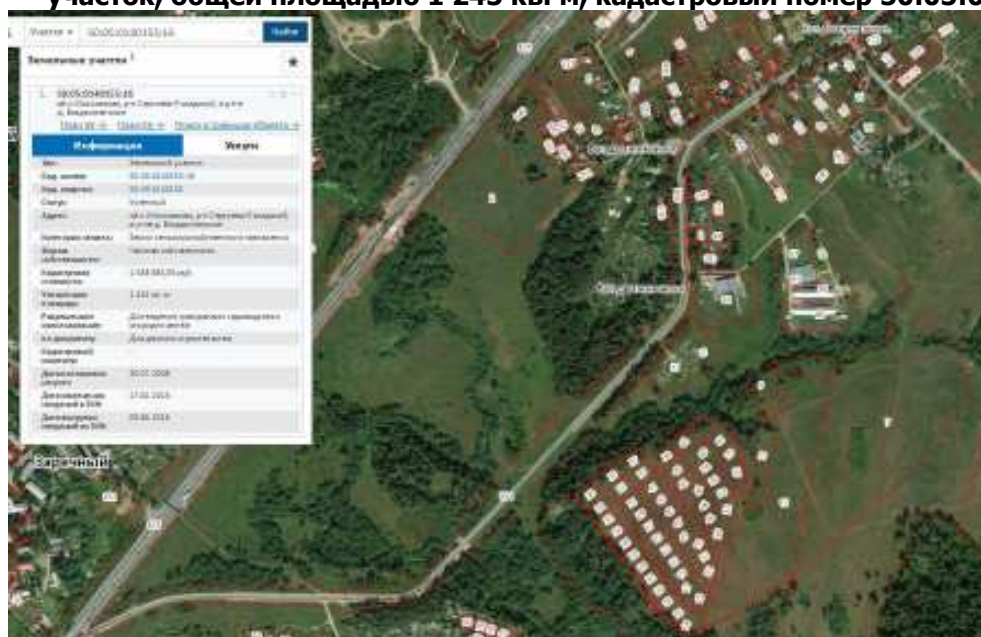
Источник информации: данные «Яндекс карт» (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 57. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 1 245 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:16)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект 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 в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	1 245
Кадастровый номер	50:05:0140155:16

Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское

Рисунок 95. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 1 245 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:16)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Рисунок 96. Расположение объекта на карте (земельный участок, общей площадью 1 245 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:16)



Источник информации: данные «Яндекс карт» (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 58. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 1 205 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:15)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект 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 в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	1 205
Кадастровый номер	50:05:0140155:15
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское

Рисунок 97. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 1 205 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:15)

Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Рисунок 98. Расположение объекта на карте (земельный участок, общей площадью 1 205 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:15)

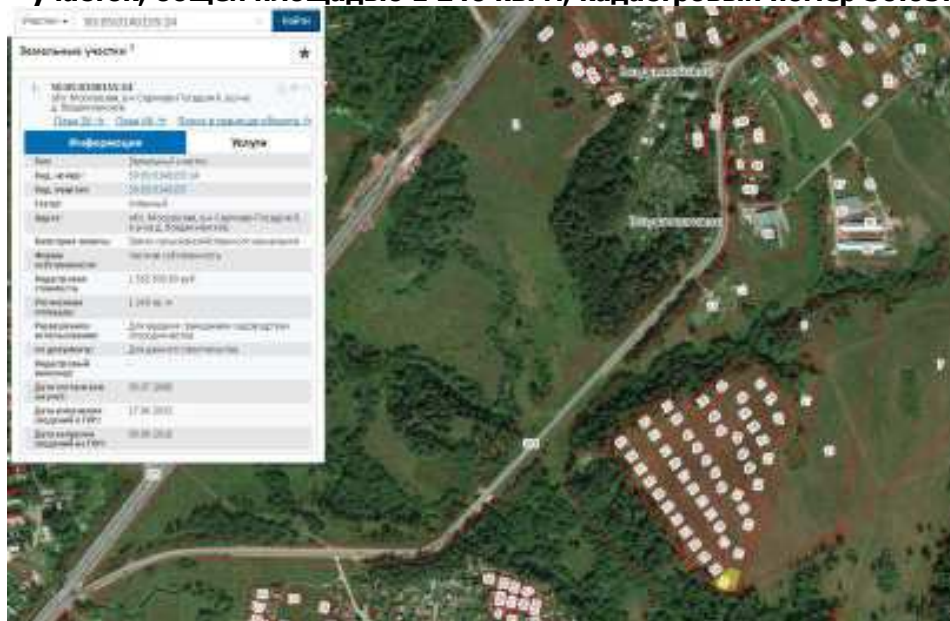


Источник информации: данные «Яндекс карт» (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 59. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:14)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект 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 в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	1 240
Кадастровый номер	50:05:0140155:14
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское

Рисунок 99. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:14)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Рисунок 100. Расположение объекта на карте (земельный участок, общей площадью 1 240 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:14)



Источник информации: данные «Яндекс карт» (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 60. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 41 438 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:13)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект 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 в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	41 438
Кадастровый номер	50:05:0140155:13
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства

Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское

Рисунок 101. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 41 438 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:13)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Рисунок 102. Расположение объекта на карте (земельный участок, общей площадью 41 438 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:13)



Источник информации: данные «Яндекс карт» (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 61. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 3 730 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:12)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект 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 в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	3 730
Кадастровый номер	50:05:0140155:12
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское

Рисунок 103. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 3 730 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:12)

Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Рисунок 104. Расположение объекта на карте (земельный участок, общей площадью 3 730 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:12)

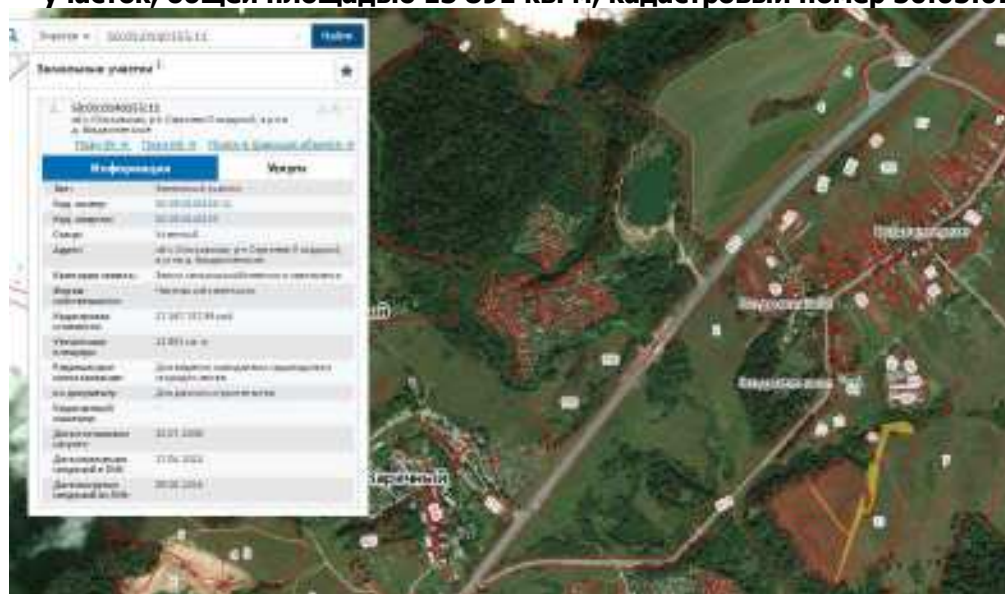


Источник информации: данные «Яндекс карт» (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 62. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 13 891 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:11)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект 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 в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	13 891
Кадастровый номер	50:05:0140155:11
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское

Рисунок 105. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 13 891 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:11)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Рисунок 106. Расположение объекта на карте (земельный участок, общей площадью 13 891 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:11)



Источник информации: данные «Яндекс карт» (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 63. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 2 597 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:10)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект 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 в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	2 597
Кадастровый номер	50:05:0140155:10
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства

Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское

Рисунок 107. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 2 597 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:10)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Рисунок 108. Расположение объекта на карте (земельный участок, общей площадью 2 597 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:10)



Источник информации: данные «Яндекс карт» (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 64. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 2 597 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:10)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект 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 в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	2 597
Кадастровый номер	50:05:0140155:10
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское

Рисунок 109. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 2 597 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:10)

Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Рисунок 110. Расположение объекта на карте (земельный участок, общей площадью 2 597 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:10)

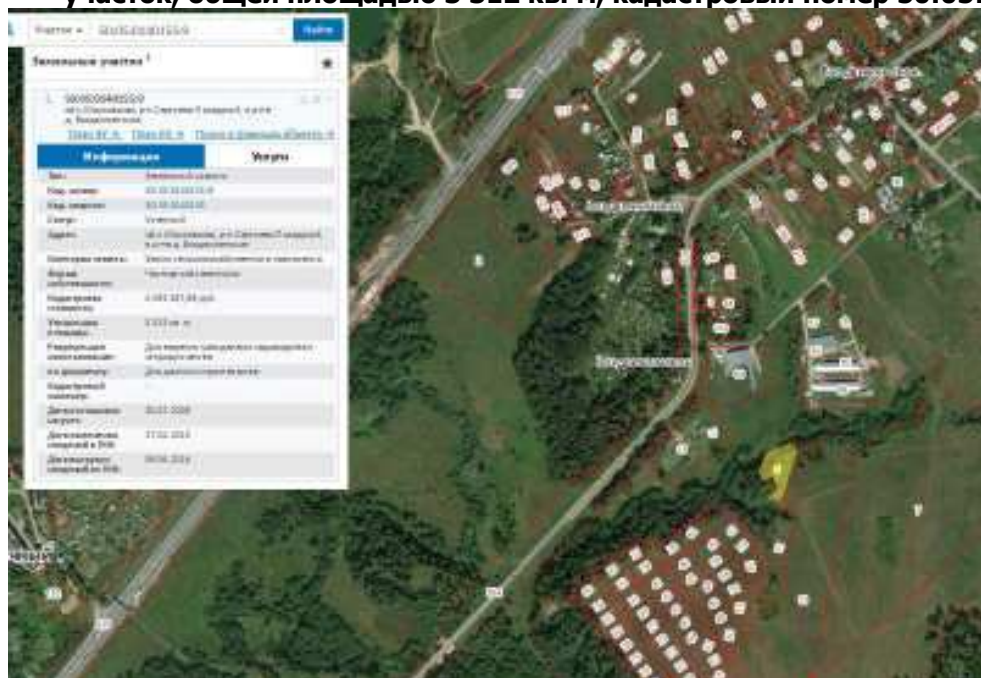


Источник информации: данные «Яндекс карт» (<https://yandex.ru/maps>)

Таблица 65. Описание объекта оценки (земельный участок, общей площадью 3 312 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:9)

Вид права	Общая долевая собственность
Субъект 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 в
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Общая площадь участка, кв.м	3 312
Кадастровый номер	50:05:0140155:9
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для дачного строительства
Инженерные коммуникации	Коммуникации по границе
Рельеф участка	Ровный
Форма участка	Многоугольник
Ограждение	Нет
Подъездные пути	Асфальтовая дорога
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское

Рисунок 111. Данные Публичной кадастровой карты по объекту исследования (земельный участок, общей площадью 3 312 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:9)



Источник информации: данные «Публичной кадастровой карты» (<http://pkk5.rosreestr.ru>)

Рисунок 112. Расположение объекта на карте (земельный участок, общей площадью 3 312 кв. м, кадастровый номер 50:05:0140155:9)



Источник информации: данные «Яндекс карт» (<https://yandex.ru/maps>)

9.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.

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

9.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.

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

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

9.4.1. Анализ местоположения объекта оценки.

Объекты оценки расположены по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское.

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

Административный центр — город Сергиев Посад. Глава муниципального района — Токарев Михаил Юрьевич.

Географическое положение

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. Основные реки — Кунья, Торгоша, Воря, Веля, Кубжа, Дубна.

Рельеф

Район расположен в пределах Смоленско-Московской возвышенности, что обуславливает преобладание холмистого рельефа. Высочайшие холмы (до 310 м) — близ Уваровки. К югу от Минского шоссе — среднехолмистый рельеф с глубоко врезанными речными долинами. Выделяются крупные холмы на правобережье Протвы близ границы с Калужской областью.



Муниципально-территориальное устройство

Рисунок 113. Муниципально-территориальное устройство

№	Городские и сельские поселения	Административный центр	количество населенных пунктов	Население	Площадь, км²
1	Поселение городского типа Боровское	поселок городского типа Боровское	14	74 754 чел.	75 км²
2	Поселение городского типа Давыдовское	поселок городского типа Давыдовское	5	7 115 чел.	10 км²
3	Поселение городского типа Пересвет	поселок городского типа Пересвет	18	5 131 чел.	43 км²
4	Городское поселение Сергиев Посад	город Сергиев Посад	19	531 533 чел.	294 км²
5	Поселение городского типа Железнодорожное	поселок городского типа Железнодорожное	12	5 074 чел.	17 км²
6	Поселение городского типа Котельники	поселок городского типа Котельники	18	5 210 чел.	17 км²
7	Сельское поселение Давыдовское	поселок Давыдовское	22	7 000 чел.	24 км²
8	Сельское поселение Давыдовское	поселок Давыдовское	18	5 074 чел.	17 км²
9	Сельское поселение Давыдовское	поселок Давыдовское	18	5 074 чел.	17 км²
10	Сельское поселение Давыдовское	поселок Давыдовское	18	5 074 чел.	17 км²
11	Сельское поселение Давыдовское	поселок Давыдовское	18	5 074 чел.	17 км²
12	Сельское поселение Давыдовское	поселок Давыдовское	18	5 074 чел.	17 км²

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

Население

Рисунок 114. Население

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

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

9.4.2. Идентификация местонахождения оцениваемого объекта

Объект оценки расположен по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское

Схема 1. Расположение объекта оценки



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

Таблица 66. Описание местоположения объекта оценки

Характеристика	Значение
Точный адрес	Московская обл., Сергиево-Посадский район.
Транспортная доступность на автомобиле от МКАД	Оцениваемые земельные участки удалены от МКАД в среднем на 41 км
Активность района	Низкая
Интенсивность движения транспорта	Низкая
Окружение	Садовые некоммерческие товарищества, лесной массив
Состояние подъездных путей	асфальтовая дорога
Инвестиционная привлекательность	Объекты расположены в непосредственной близости от федеральной трассы. В селе имеется церковь, магазины. Земельные участки окружены лесным массивом.

Источник информации: Визуальный осмотр

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ наилучшего 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 подлежали земельные участки, расположенные по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское. Согласно документам, предоставленным Заказчиком, оцениваемые земельные участки относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием для дачного строительства.

Все оцениваемые участки являются свободными от построек, следовательно, рассматривался только вариант наиболее эффективного использования участков без построек.

10.2. Определение наиболее эффективного использования земельного участка без построек.

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

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

Таблица 67. 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 (рыночной) стоимости объектов недвижимости получить максимально точную рыночную стоимость возможно с помощью сравнительного подхода. Оценщиками была проанализирована информация о предложениях на продажу аналогичных земельных участков, размещенная в открытом доступе на сайтах агентств недвижимости и баз данных. Учитывая высокую развитость рынка Московского региона удалось нам удалось отобрать достаточное количество объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода, оценщиком применен метод прямого сравнения.

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

Субъектами права на оцениваемые участки являются - Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по управлению активами «Импульс» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом рентным «Доблестный витязь». На момент проведения оценки оценщик не располагают информацией, позволяющий прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а

также связанные ими расходы, т.е. дальнейшее использование земель по прямому назначению или сдача их в аренду.

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

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

ВЫВОД:

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

12. ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) 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 расчета справедливой стоимости земельных участков.

Учитывая тот факт, что в настоящем отчете применялся массовый характер оценки, оценщиком была определена базовая стоимость для 1 сотки земельных участков со следующими характеристиками:

- Земельный участок, разрешенное использование – для дачного строительства, на праве собственности, местоположение – небольшой населенный пункт; площадь – 1 200 кв. м; подъезд к участку - асфальтовая дорога, коммуникации – по границе, ближайшее окружение – лесной массив; близость федеральной трассы – есть. Рельеф ровный, магазин и церковь рядом.

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

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

Учитывая то факт, что в открытом доступе отсутствует информация о заключенных договорах купли-продажи, нами использовались данные о предложениях, подробное описание объектов-аналогов приведено ниже. Некоторые данные по объектам-аналогам, опубликованные на страницах сети Интернет могут отличаться от действительной информации. Как правило, при отборе аналогов вся информация уточняется входе телефонных переговоров по контактному телефону, указанному в распечатке. В Отчете указаны уточненные данные.

Таблица 68. Описание объектов-аналогов земельных участков разрешенного использования – для дачного строительства

№ п/п	Адрес	Площадь объекта, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб. за 1 сотку	Краткое описание	Источник информации
1	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Зубцово	1 200,00	3 200 000	266 666,67	Сергиев Посад, продам, земельный участок, Московская область, Сергиево-Посадский район, город Сергиев Посад, Ярославское ш., 55 км от МКАД, Площадь участка 12.00 сот., Предлагается к продаже земельный участок в г. Сергиев-Посад мкр. "Южный", правильной прямоугольной формы, огорожен с 2-х сторон заборами соседей.	http://irr.ru/real-estate/out-of-town/lands/sergiev-posad-prodam-zemelnyy-uchastok-moskovskaya-advert643202504.html
2	Московская область, Пушкинский район, д. Артемово	2 000,00	7 000 000	350 000,00	Продаётся земельный участок 20 соток в Пушкинском районе, д. Артемово, находящийся в 40 километрах от МКАД. Участок ровный, прямоугольной формы. Коммуникации - электричество заведено на участок. Отличный участок Вашей мечты для строительства дома. Звоните. ТОРГ	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/158689652/
3	Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Морозово	1 800	2 460 000	136 666,67	Единственный участок под капитальное строительство в деревне! Продаётся земельный участок 15 соток. (реально 18 соток)/ Сергиево-Посадский р-он, деревня Морозово. 9 км. до г.Хотьково, 16 км. до г. Сергиев Посад/ Земли населенных пунктов для ЛПХ. Участок с адресом, под прописку. Электричество, водопровод, газ по границе. На участке 2 сарая, можно использовать для временного проживания. Дорога асфальт, подъезд круглогодичный. В деревне магазин, мед. пункт. Транспортное сообщение с г. Хотьково-автобус. Рядом грибной лес, плотина, Этнопарк, Торг возможен.	https://www.avito.ru/sergiev_posad/zemelnny_uchastki/uchastok_18_sot. izhs_753994846
4	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, с. Воздвиженское	700,00	1 000 000	142 857,14	Лот № 54940. Ярославское шоссе, 42 км от МКАД, с. Воздвиженское, продается земельный участок 7,5 соток Участок с заметным наклоном, сухой, размерами похож на прямоугольник 19 х 40 метров. На участке старый каменный гараж, садовые деревья и посадки. Участок имеет ограждение только с фасадной части. Находится на первой линии застройки от дороги. Вдоль границы участка имеется газопровод низкого давления. Расстояние от участка до ближайшей автобусной	http://dom.mirkvartir.ru/186272509/

					остановки меньше 100 метров. Если пройти 500 метров через село на Ярославское шоссе, то можно выйти к автобусной остановке сообщением до Москвы (м.ВДНХ). Там же есть возможность на светофорном переходе перейти Ярославское шоссе и выйти через 400 метров к карьере с пляжем.	
5	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, д.Репихово	1 200,00	1 700 000	141 666,67	В живописном месте Подмосквья продается земельный участок правильной формы площадью 12 соток . Участок находится в 38 км от МКАД охраняемом дачный поселке в КП «Хотьковский» близи д.Репихово, д.Антипино, д.Калистово. В коттеджном поселке огражденная территория с пропускной системой, КПП . Все центральные коммуникации (водопровод, газ, свет, канализация) проходят по границе участка. Имеются договора и разрешение на подключение всех коммуникации. На территории поселка расположена детская площадка, продуктовый магазин, гостевая стоянка. Хорошее транспортное сообщение до ж/д станций «Калистово» 10-15 минут пешком, так же регулярно курсируют автобусы. Круглогодичный асфальтированный подъезд. Рядом с поселком располагается лесной массив, протекает река Воря. В собственности более 3-х лет. Цена 1700000 рублей. Прекрасное место как для круглогодичного проживания так и для отдыха всей семьи.	https://rosrealt.ru/sergievo-posadskij-rajon/uchastok/307633

12.4. 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 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 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 уторговывание.

Поскольку нами анализировались цены предложения, а не сделок, т.е. информация о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась Корректировка на уторговывание. Однако, несмотря на существенное развитие рынков недвижимости, увеличение конкуренции и повышение информационной открытости, информация о совершенных сделках участниками рынков в подавляющем большинстве случаев не раскрывается.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта. Поскольку оцениваемые объекты не имеют ярко выраженных индивидуальных особенностей, оценщик посчитал корректным воспользоваться значениями средних корректировок. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том 3. Земельные

участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., средняя скидка на торг (уторговывание) для земельных участков, расположенных в Московской области, составляет 8,2%, что и было использовано при дальнейших расчетах.

Корректировка на состав оцениваемых прав.

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

Корректировка на удаленность от МКАД

Согласно специализированному portalу «оценщики и эксперты» (<https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>), Участки, расположенные на удалении от 30 до 60 км, находятся в одном ценовом диапазоне.

Таблица 69. удаленность от МКАД

Корректировка на удаленность земельных участков от МКАД для Московского региона (переход от цен ЗУ, расположенных в пределах 30 км от МКАД — к ценам ЗУ в 30 – 60 км от МКАД) (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принимавших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассмотрите таблицу за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-21.95	-20 — -15	20
3 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2017 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
4 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
3 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
2 квартал 2016 года	Недостаточно данных для отображения результатов за период		
1 квартал 2016 года	-	-	0
4 квартал 2015 года	-	-	0
3 квартал 2015 года	-	-	0
2 квартал 2015 года	-	-	0
1 квартал 2015 года	-	-100 — 100	0
4 квартал 2014 года	-	-100 — 100	0
3 квартал 2014 года	-	-100 — 100	0
2 квартал 2014 года	-21.95	-20 — -15	20

Источник информации: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/120-korrektirovka-na-udalennost-zemelnyh-uchastkov-ot-mkad-dlya-moskovskogo-regiona-perehod-ot-cen-zu-raspolozhennyh-v-predelah-30-km-ot-mkad-k-cenam-zu-v-30-60-km-ot-mkad-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

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

Корректировка на местоположение

Данная корректировка вносится в случае, когда объекты-аналоги находятся в разных частях региона, что, свою очередь влияет на их привлекательность. В большинстве регионов можно выделить типовые зоны, которые можно охарактеризовать

подобными ценообразующими факторами. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости» классификация типовых территориальных зон внутри города выглядит следующим образом:

Таблица 70. Типовые зоны в пределах города

Типовые зоны в пределах региона	код
Областной центр	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	II
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	V

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 51

Согласно описанию расчета справедливой (рыночной) стоимости, для расчета базовой стоимости 1 сотки местоположение применялось как прочие населенные пункты (5 группа). Корректировка на местонахождение применялась на основе данных, приведенных ниже:

Таблица 71. Корректировка на местоположение (для земель под дачное строительство)

цены		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,29	1,44	1,79	2,28
	II	0,78	1,00	1,11	1,39	1,77
	III	0,70	0,90	1,00	1,25	1,59
	IV	0,56	0,72	0,80	1,00	1,27
	V	0,44	0,57	0,63	0,79	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 54

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

Корректировка на площадь.

Как показывает рынок земли Московской области, площадь является одним из основных ценообразующих факторов, и удельная стоимость сотки для участков в несколько десятков гектар значительно ниже, чем стоимость сотки участков для участков площадью несколько соток.

Учитывая разрешенное использование объекта оценки, корректировка на площадь принималась как для земельных участков под ИЖС, как наиболее близкое использование к оцениваемым земельным участкам.

Таблица 72. Корректировка на площадь

		Земельные участки под ИЖС				
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	≥10000
объект оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	≥10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 177

Корректировка на категорию земель

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

Корректировка на разрешенное использование

При массовой оценке использовалась базовая стоимость сотки земель под дачное строительство и сельскохозяйственное производство. Внесение корректировки не требуется.

Корректировка на наличие рядом федеральной трассы, магазина, церкви

Наличие рядом федеральной трассы увеличивает транспортную доступность объекта, наличие магазина в населенном пункте и церкви увеличивает привлекательность населенного пункта в целом. Корректировка вносилась согласно «Справочнику расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.

Таблица 73. Корректировка на наличие рядом федеральной трассы, магазина, церкви

№ п/п	Местоположение земельных участков	Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок
	Ленинградская обл.				
5	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км.	0...24%
6	Московская обл.	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км.	0...12%
7	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...16%
8	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличие рядом федеральной трассы	Отсутствие федеральной трассы	8...34%
9	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличие дороги с твердым покрытием	Дорога грунтовая, гравийная	0...6%
10	Краснодарский край, Московская обл., Ленинградская обл.	Под и.ж.с.	Наличие магазинов	Отсутствие магазинов	0...49%

Источник информации: «Справочник расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 46.

Стоит отметить, что корректировка на наличие рядом федеральной трассы вносилась как максимальная из вышеприведенного диапазона, так как объект оценки расположен в непосредственной близости от Старо-Ярославского шоссе.

Корректировка на инженерно-геологические условия

У объекта-аналога №4 рельеф со склоном. Корректировка вносилась согласно «Справочнику оценщика недвижимости».

Таблица 74. Корректировка на инженерно-геологические условия

Отношение удельной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тл)	1,39	1,35	1,43
--	------	------	------

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 204

Корректировка на подъездные пути.

Если к земельному участку обеспечен подъезд по асфальтовой дороге, то стоимость такого участка может быть выше, чем если подъезд обеспечен грунтовой дорогой либо подъезд отсутствует вовсе. Грунтовая дорога к земельному участку снижает его стоимость от 0% до 6%, по сравнению с асфальтированным подъездом². Оценщик взял среднее значение вышеуказанного диапазона. Корректировка для расчета базовой сотки составляет 3%.

Корректировка на наличие коммуникаций.

На основании данных, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости, корректировка на коммуникации приведена в таблице ниже.

Таблица 75. Корректировка на инженерно-геологические условия

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,17	1,20
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,15	1,17

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки». Нижний Новгород. ПЦФКО, 2016 г., стр. 214

Корректировка на близость леса, водоема

Кроме вышеуказанных факторов, привлекательность земель под дачное строительство зависит от наличия леса и водоема. Отсутствие леса и водоема

² «Справочник расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 46

снижает стоимость земельных участков на 5-20%³. Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру. Внесение корректировки не требуется.

12.5. Определение коэффициента вариации⁴

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 76. Определение коэффициента вариации объекта (для дачного строительства)

№ объекта-аналога	$P_{n,x} K1-i$, руб	$P_{\text{ср}}$, руб.	σ , руб.	v , %
Аналог №1	347 713,92	271 199,51	78 037,61	28,77
Аналог №2	344 821,98			
Аналог №3	248 486,80			
Аналог №4	187 757,23			
Аналог №5	229 980,16			

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.

12.6. Обоснование весовых коэффициентов для объектов-аналогов⁵

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

³ «Справочник расчетных корректировок», СРК 2016 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, стр. 46

⁴Источник: Учебно-методическое пособие под редакцией С.В.Грибовского, С.А.Сивец «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М., 2008)

⁵ Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода. (<http://anf-ocenka.narod.ru/32.htm>)

корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

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

Эта зависимость имеет вид:

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

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

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

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

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

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

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

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

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

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

Таблица 77. Расчет базовой справедливой (рыночной) стоимости базовой сотки земельного участка разрешенного использования – для дачного строительства.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Цена 1 сотки/руб.		266 666,67	350 000,00	136 666,67	142 857,14	141 666,67
Условия рынка		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на уторговывание		-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%	-8,2%
Скорректированная цена		244 800,00	321 300,00	125 460,00	131 142,86	130 050,00
Адрес	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское	Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Зубцово	Московская область, Пушкинский район, д. Артемово	Московская область, Сергиево-Посадский район, деревня Морозово	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, с. Воздвиженское	Московская область, Сергиево-Посадский р-н, д.Репихово
Шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе	Ярославское шоссе
Удаленность от МКАД	41 км	45 км	45 км	49 км	41 км	43 км
Корректировка на удаленность от МКАД		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расположение	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт	Небольшой населенный пункт
Корректировка расположение		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		244 800,00	321 300,00	125 460,00	131 142,86	130 050,00
Площадь, кв.м	1 200,00	1 200,00	2 000,00	1 800,00	700,00	1 200,00
Корректировка на площадь		0,00%	6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб./сотка		244 800,00	340 578,00	125 460,00	131 142,86	130 050,00
Наличие рядом федеральной трассы	Возле федеральной трассы	на удалении от федеральной трассы	на удалении от Федеральной трассы	на удалении от Федеральной трассы	Возле федеральной трассы	на удалении от Федеральной трассы
Корректировка на наличие рядом федеральной		34,00%	34,00%	34,00%	0,00%	34,00%

трассы						
Скорректированная цена, руб./сотка		328 032,00	456 374,52	168 116,40	131 142,86	174 267,00
Наличие рядом церкви	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие рядом церкви		6%	6%	6%	0%	6%
Скорректированная цена, руб./сотка		347 713,92	483 756,99	178 203,38	131 142,86	184 723,02
Наличие магазинов	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть	Нет
Корректировка на наличие магазинов		0%	0%	24,5%	0%	24,5%
Скорректированная цена, руб./сотка		347 713,92	483 756,99	221 863,21	131 142,86	229 980,16
Инженерно-геологические условия	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Ровный рельеф	Рельеф со склоном	Ровный рельеф
Корректировка на инженерно-геологические условия		0%	0%	0%	39%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		347 713,92	483 756,99	221 863,21	182 288,57	229 980,16
Подъездные пути	Асфальтовая дорога	Асфальтовая дорога	Асфальтовая дорога	Асфальтовая дорога	Грунтовая дорога	Асфальтовая дорога
Корректировка на транспортную доступность		0%	0%	0%	3%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		347 713,92	483 756,99	221 863,21	187 757,23	229 980,16
Коммуникации	По границе	По границе	Электричество на участке	По границе	По границе	По границе
Корректировка на коммуникации		0%	-19%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./сотка		347 713,92	391 843,16	221 863,21	187 757,23	229 980,16
наличие леса или	Лесной массив	Лесной массив	Лесной массив и	Лесной массив на	Лесной массив	Лесной массив

водоема рядом	рядом	рядом	водоем рядом	удалении	рядом	рядом
Корректировка на наличие леса или водоема рядом		0,0%	-12,0%	12,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./сотка		347 713,92	344 821,98	248 486,80	187 757,23	229 980,16
Коэффициент вариации, %		28,77				
Абсолютная величина валовой корректировки, %		40,00%	77,00%	76,50%	42,00%	64,50%
Вес аналога		0,8667	0,7433	0,7450	0,8600	0,7850
Весовой коэффициент аналога		0,2167	0,1858	0,1863	0,2150	0,1963
Взвешенная цена за 1 сотку, руб.		75 338,02	64 079,42	46 280,67	40 367,80	45 133,61
Справедливая (рыночная) стоимость 1 базовой сотки, руб.		271 199,51				

В результате произведенных расчетов базовая стоимость 1 сотки земельного участка, категории земель – сельскохозяйственного назначения, разрешенного использования – для дачного строительства, принимаемая для дальнейших расчетов и полученная в рамках сравнительного подхода составила на дату проведения оценки, 27 июля 2017 г., **271 199 рублей, 51 коп.**

12.7. Итоговое внесение корректировок и расчет справедливой (рыночной) стоимости объектов.

Поскольку оценщиком была рассчитана базовая стоимость 1 сотки земельного участка, не учитывающая уникальные характеристики каждого оцениваемого объекта, то расчет производился путем внесения корректировок к базовой стоимости, обоснование которых приведено в п. 12.4 настоящего отчета.

Таблица 78. Расчет справедливой стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	базовая цена, руб./сотка	Корректировка на площадь	Скорректированная цена, руб./сотка	Подъездные пути	Корректировка на тип подъезда	Скорректированная цена, руб./сотка	Коммуникации	Корректировка на наличие коммуникаций	Скорректированная цена, руб./сотка	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	50:05:0140455:63	1 211	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 284 226,08
2	50:05:0140155:62	1 201	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 257 106,13
3	50:05:0140155:61	1 220	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 308 634,04
4	50:05:0140155:60	1 206	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 270 666,11
5	50:05:0140155:59	1 214	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 292 362,07
6	50:05:0140155:58	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
7	50:05:0140155:57	1 248	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 384 569,90
8	50:05:0140155:56	1 219	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 305 922,04
9	50:05:0140155:55	1 283	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 479 489,73
10	50:05:0140155:54	1 213	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 289 650,07
11	50:05:0140155:53	1 253	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 398 129,88
12	50:05:0140155:52	1 259	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 414 401,85
13	50:05:0140155:51	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
14	50:05:0140155:50	1 217	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 300 498,05
15	50:05:0140155:49	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
16	50:05:0140155:48	1 200	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 254 394,14
17	50:05:0140155:47	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
18	50:05:0140155:46	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
19	50:05:0140155:45	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
20	50:05:0140155:44	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтовая	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09

						я дорога						
21	50:05:0140155:43	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
22	50:05:0140155:42	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
23	50:05:0140155:41	1 206	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 270 666,11
24	50:05:0140155:40	1 206	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 270 666,11
25	50:05:0140155:39	1 206	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 270 666,11
26	50:05:0140155:38	1 202	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 259 818,13
27	50:05:0140155:37	1 240	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 362 873,94
28	50:05:0140155:36	1 426	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 867 305,03
29	50:05:0140155:35	1 320	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 579 833,55
30	50:05:0140155:34	1 165	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 159 474,31
31	50:05:0140155:33	1 206	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 270 666,11
32	50:05:0140155:32	1 165	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 159 474,31
33	50:05:0140155:31	1 206	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 270 666,11
34	50:05:0140155:30	1 165	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 159 474,31
35	50:05:0140155:29	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
36	50:05:0140155:28	1 165	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 159 474,31
37	50:05:0140155:27	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
38	50:05:0140155:26	1 165	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 159 474,31
39	50:05:0140155:25	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
40	50:05:0140155:24	1 165	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 159 474,31
41	50:05:0140155:23	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
42	50:05:0140155:22	1 165	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 159 474,31
43	50:05:0140155:21	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09

						я дорога						
44	50:05:0140155:20	1 165	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 159 474,31
45	50:05:0140155:19	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
46	50:05:0140155:18	1 165	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 159 474,31
47	50:05:0140155:17	1 209	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 278 802,09
48	50:05:0140155:16	1 245	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 376 433,92
49	50:05:0140155:15	1 205	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 267 954,11
50	50:05:0140155:14	1 240	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	3 362 873,94
51	50:05:0140155:13	41 438	271 199,51	0,96	260 351,53	Асфальтова я дорога	1,00	260 351,53	По границе	1,00	260 351,53	107 884 467,37
52	50:05:0140155:12	3 730	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	10 115 741,77
53	50:05:0140155:11	13 891	271 199,51	0,96	260 351,53	Асфальтова я дорога	1,00	260 351,53	По границе	1,00	260 351,53	36 165 431,16
54	50:05:0140155:10	2 597	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	7 043 051,31
55	50:05:0140155:9	3 312	271 199,51	1,00	271 199,51	Асфальтова я дорога	1,00	271 199,51	По границе	1,00	271 199,51	8 982 127,82

Источник информации: расчеты оценщика

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.

Таблица 79. Результаты подходов

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Взвешенный результат, руб.
1	50:05:0140455:63	1 211	3 284 226,08	1,0	3 284 226,08
2	50:05:0140155:62	1 201	3 257 106,13	1,0	3 257 106,13
3	50:05:0140155:61	1 220	3 308 634,04	1,0	3 308 634,04
4	50:05:0140155:60	1 206	3 270 666,11	1,0	3 270 666,11
5	50:05:0140155:59	1 214	3 292 362,07	1,0	3 292 362,07
6	50:05:0140155:58	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
7	50:05:0140155:57	1 248	3 384 569,90	1,0	3 384 569,90
8	50:05:0140155:56	1 219	3 305 922,04	1,0	3 305 922,04
9	50:05:0140155:55	1 283	3 479 489,73	1,0	3 479 489,73
10	50:05:0140155:54	1 213	3 289 650,07	1,0	3 289 650,07
11	50:05:0140155:53	1 253	3 398 129,88	1,0	3 398 129,88
12	50:05:0140155:52	1 259	3 414 401,85	1,0	3 414 401,85
13	50:05:0140155:51	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
14	50:05:0140155:50	1 217	3 300 498,05	1,0	3 300 498,05
15	50:05:0140155:49	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
16	50:05:0140155:48	1 200	3 254 394,14	1,0	3 254 394,14
17	50:05:0140155:47	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
18	50:05:0140155:46	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
19	50:05:0140155:45	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
20	50:05:0140155:44	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
21	50:05:0140155:43	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
22	50:05:0140155:42	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
23	50:05:0140155:41	1 206	3 270 666,11	1,0	3 270 666,11
24	50:05:0140155:40	1 206	3 270 666,11	1,0	3 270 666,11
25	50:05:0140155:39	1 206	3 270 666,11	1,0	3 270 666,11
26	50:05:0140155:38	1 202	3 259 818,13	1,0	3 259 818,13
27	50:05:0140155:37	1 240	3 362 873,94	1,0	3 362 873,94
28	50:05:0140155:36	1 426	3 867 305,03	1,0	3 867 305,03
29	50:05:0140155:35	1 320	3 579 833,55	1,0	3 579 833,55
30	50:05:0140155:34	1 165	3 159 474,31	1,0	3 159 474,31
31	50:05:0140155:33	1 206	3 270 666,11	1,0	3 270 666,11
32	50:05:0140155:32	1 165	3 159 474,31	1,0	3 159 474,31
33	50:05:0140155:31	1 206	3 270 666,11	1,0	3 270 666,11
34	50:05:0140155:30	1 165	3 159 474,31	1,0	3 159 474,31
35	50:05:0140155:29	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
36	50:05:0140155:28	1 165	3 159 474,31	1,0	3 159 474,31
37	50:05:0140155:27	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
38	50:05:0140155:26	1 165	3 159 474,31	1,0	3 159 474,31
39	50:05:0140155:25	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
40	50:05:0140155:24	1 165	3 159 474,31	1,0	3 159 474,31
41	50:05:0140155:23	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
42	50:05:0140155:22	1 165	3 159 474,31	1,0	3 159 474,31

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	Результат подхода, руб.	Вес при согласовании	Взвешенный результат, руб.
43	50:05:0140155:21	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
44	50:05:0140155:20	1 165	3 159 474,31	1,0	3 159 474,31
45	50:05:0140155:19	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
46	50:05:0140155:18	1 165	3 159 474,31	1,0	3 159 474,31
47	50:05:0140155:17	1 209	3 278 802,09	1,0	3 278 802,09
48	50:05:0140155:16	1 245	3 376 433,92	1,0	3 376 433,92
49	50:05:0140155:15	1 205	3 267 954,11	1,0	3 267 954,11
50	50:05:0140155:14	1 240	3 362 873,94	1,0	3 362 873,94
51	50:05:0140155:13	41 438	107 884 467,37	1,0	107 884 467,37
52	50:05:0140155:12	3 730	10 115 741,77	1,0	10 115 741,77
53	50:05:0140155:11	13 891	36 165 431,16	1,0	36 165 431,16
54	50:05:0140155:10	2 597	7 043 051,31	1,0	7 043 051,31
55	50:05:0140155:9	3 312	8 982 127,82	1,0	8 982 127,82

Источник информации: расчеты оценщика

13.2. Итоговое заключение

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости 55 (пятидесяти пяти) земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с. Воздвиженское, по состоянию на дату оценки, 27 июля 2017 г., приведена в таблице ниже.

Таблица 80. Справедливая (рыночная) стоимость объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
1	50:05:0140455:63	1 211	3 284 226,08
2	50:05:0140155:62	1 201	3 257 106,13
3	50:05:0140155:61	1 220	3 308 634,04
4	50:05:0140155:60	1 206	3 270 666,11
5	50:05:0140155:59	1 214	3 292 362,07
6	50:05:0140155:58	1 209	3 278 802,09
7	50:05:0140155:57	1 248	3 384 569,90
8	50:05:0140155:56	1 219	3 305 922,04
9	50:05:0140155:55	1 283	3 479 489,73
10	50:05:0140155:54	1 213	3 289 650,07
11	50:05:0140155:53	1 253	3 398 129,88
12	50:05:0140155:52	1 259	3 414 401,85
13	50:05:0140155:51	1 209	3 278 802,09
14	50:05:0140155:50	1 217	3 300 498,05
15	50:05:0140155:49	1 209	3 278 802,09
16	50:05:0140155:48	1 200	3 254 394,14
17	50:05:0140155:47	1 209	3 278 802,09
18	50:05:0140155:46	1 209	3 278 802,09
19	50:05:0140155:45	1 209	3 278 802,09
20	50:05:0140155:44	1 209	3 278 802,09
21	50:05:0140155:43	1 209	3 278 802,09
22	50:05:0140155:42	1 209	3 278 802,09
23	50:05:0140155:41	1 206	3 270 666,11
24	50:05:0140155:40	1 206	3 270 666,11
25	50:05:0140155:39	1 206	3 270 666,11
26	50:05:0140155:38	1 202	3 259 818,13
27	50:05:0140155:37	1 240	3 362 873,94
28	50:05:0140155:36	1 426	3 867 305,03
29	50:05:0140155:35	1 320	3 579 833,55
30	50:05:0140155:34	1 165	3 159 474,31

№ п/п	Кадастровый номер объекта оценки	Площадь, кв.м	Справедливая (рыночная) стоимость, руб.
31	50:05:0140155:33	1 206	3 270 666,11
32	50:05:0140155:32	1 165	3 159 474,31
33	50:05:0140155:31	1 206	3 270 666,11
34	50:05:0140155:30	1 165	3 159 474,31
35	50:05:0140155:29	1 209	3 278 802,09
36	50:05:0140155:28	1 165	3 159 474,31
37	50:05:0140155:27	1 209	3 278 802,09
38	50:05:0140155:26	1 165	3 159 474,31
39	50:05:0140155:25	1 209	3 278 802,09
40	50:05:0140155:24	1 165	3 159 474,31
41	50:05:0140155:23	1 209	3 278 802,09
42	50:05:0140155:22	1 165	3 159 474,31
43	50:05:0140155:21	1 209	3 278 802,09
44	50:05:0140155:20	1 165	3 159 474,31
45	50:05:0140155:19	1 209	3 278 802,09
46	50:05:0140155:18	1 165	3 159 474,31
47	50:05:0140155:17	1 209	3 278 802,09
48	50:05:0140155:16	1 245	3 376 433,92
49	50:05:0140155:15	1 205	3 267 954,11
50	50:05:0140155:14	1 240	3 362 873,94
51	50:05:0140155:13	41 438	107 884 467,37
52	50:05:0140155:12	3 730	10 115 741,77
53	50:05:0140155:11	13 891	36 165 431,16
54	50:05:0140155:10	2 597	7 043 051,31
55	50:05:0140155:9	3 312	8 982 127,82

Источник информации: расчеты оценщика

Клинова Н.Д.
Оценщик I категории

14. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1
Фотографии объекта оценки









Приложение 2

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

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 1
от «12» июля 2017 г.

Задание на оценку

1) Объекты оценки, состав объектов оценки:

Земельные участки, категория земель - земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования - для дачного строительства.

№ п/п	кадастровый номер участка	площадь, кв.м	свидетельство о гос.регистрации права	дата выдачи свидетельства о государственной регистрации права	адрес (местонахождение) объекта почтовый адрес ориентира
1	50:05:0140155:63	1211	50- АИ № 425035	03.09.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
2	50:05:0140155:62	1201	50- АИ № 425036	03.09.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
3	50:05:0140155:61	1220	50- АИ № 220437	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
4	50:05:0140155:60	1206	50- АИ № 218453	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
5	50:05:0140155:59	1214	50- АИ № 220440	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
6	50:05:0140155:58	1209	50- АИ № 220438	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
7	50:05:0140155:57	1248	50- АИ № 218452	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
8	50:05:0140155:56	1219	50- АИ № 218451	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
9	50:05:0140155:55	1283	50- АИ № 218449	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
10	50:05:0140155:54	1213	50- АИ № 220436	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
11	50:05:0140155:53	1253	50- АИ № 220435	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
12	50:05:0140155:52	1259	50- АИ № 220432	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
13	50:05:0140155:51	1209	50- АИ № 220430	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
14	50:05:0140155:50	1217	50- АИ № 220429	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
15	50:05:0140155:49	1209	50- АИ № 220428	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
16	50:05:0140155:48	1200	50- АИ № 220427	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
17	50:05:0140155:47	1209	50- АИ № 220426	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
18	50:05:0140155:46	1209	50- АИ № 220425	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
19	50:05:0140155:45	1209	50- АИ № 220424	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
20	50:05:0140155:44	1209	50- АИ № 220423	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
21	50:05:0140155:43	1209	50- АИ № 220422	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
22	50:05:0140155:42	1209	50- АИ № 220420	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
23	50:05:0140155:41	1206	50- АИ № 220419	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
24	50:05:0140155:40	1206	50- АИ № 218448	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
25	50:05:0140155:39	1206	50- АИ № 218447	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
26	50:05:0140155:38	1202	50- АИ № 218445	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
27	50:05:0140155:37	1240	50- АИ № 218444	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
28	50:05:0140155:36	1426	50- АИ № 218443	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
29	50:05:0140155:35	1320	50- АИ № 218442	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
30	50:05:0140155:34	1165	50- АИ № 218441	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское

31	50:05:0140155:30	1205	50-АИ № 218439	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
32	50:05:0140155:32	1165	50-АИ № 218438	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
33	50:05:0140155:31	1206	50-АИ № 218436	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
34	50:05:0140155:30	1165	50-АИ № 218435	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
35	50:05:0140155:29	1209	50-АИ № 218434	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
36	50:05:0140155:28	1165	50-АИ № 218433	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
37	50:05:0140155:27	1209	50-АИ № 218432	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
38	50:05:0140155:26	1165	50-АИ № 218431	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
39	50:05:0140155:25	1209	50-АИ № 218430	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
40	50:05:0140155:24	1165	50-АИ № 220418	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
41	50:05:0140155:23	1209	50-АИ № 220417	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
42	50:05:0140155:22	1165	50-АИ № 220416	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
43	50:05:0140155:21	1209	50-АИ № 220414	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
44	50:05:0140155:20	1165	50-АИ № 220413	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
45	50:05:0140155:19	1209	50-АИ № 220415	15.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
46	50:05:0140155:18	1165	50-АИ № 220411	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
47	50:05:0140155:17	1209	50-АИ № 220410	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
48	50:05:0140155:16	1245	50-АИ № 220409	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
49	50:05:0140155:15	1205	50-АИ № 220408	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
50	50:05:0140155:14	1240	50-АИ № 220407	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
51	50:05:0140155:13	41438	50-АИ № 220406	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
52	50:05:0140155:12	3730	50-АИ № 220405	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
53	50:05:0140155:11	13891	50-АИ № 220404	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
54	50:05:0140155:10	2597	50-АИ № 218429	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское
55	50:05:0140155:9	3312	50-АИ № 218438	14.08.2014	Московская область, Сергиево-Посадский район, в районе с.Воздвиженское

2) Существующие и подлежащие оценке права:

Вид права – общая долевая собственность.

3) Субъект (субъекты) права:

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

4) Зарегистрированные ограничения (обременения) права: доверительное управление**5) Применяемые стандарты и правила оценки:**

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

- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, подписавший Отчет об оценке.

6) Вид стоимости: рыночная и справедливая

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

7) Цель оценки: Оценка рыночной и справедливой стоимости оцениваемого имущества

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

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

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

11) Дата оценки: 27 июля 2017 г.

12) Срок проведения оценки: с 12 июля 2017 г. по 27 июля 2017 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;

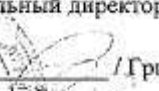
Оценка производится по фактически имеющимся в распоряжении Оценщиков документам, устанавливающим количественные и качественные характеристики объектов;

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 3-х страницах согласовано, утверждено и подписано в 2-х экземплярах.

От Заказчика

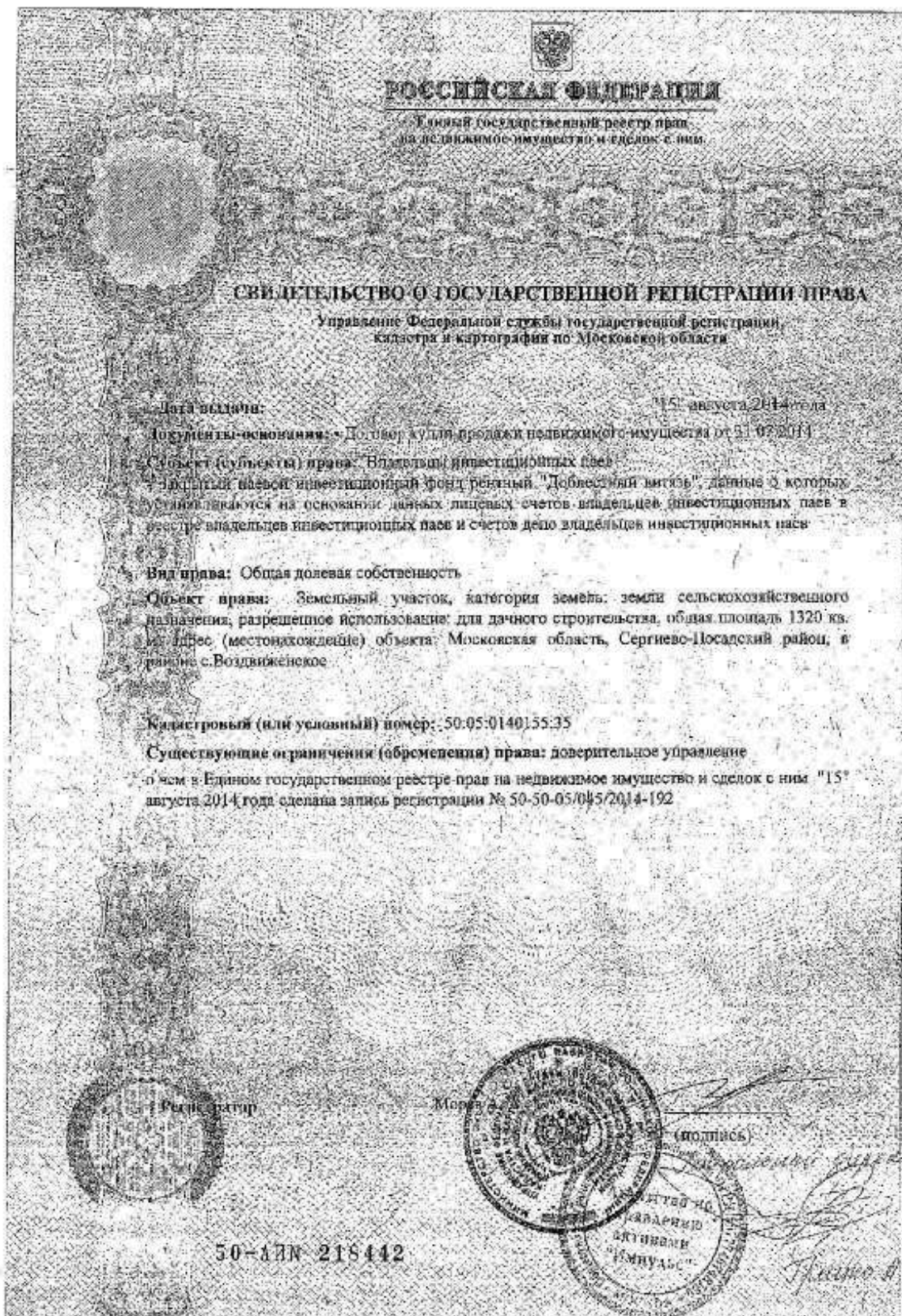
Генеральный директор


/ Грицко А.М. /

От Исполнителя

Генеральный директор


Басов А.И./



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Единственный 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: "15" августа 2014 года

Документы-основания: Доверенность-приватизации недвижимого имущества от 31.07.2014

Субъект(ы) объекта права: Владелец инвестиционных пасов
закрытого паевого инвестиционного фонда реитов "Доблестный витек", данные о котором
устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных пасов в
реестре владельцев инвестиционных пасов и счетов депо владельцев инвестиционных пасов

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного
назначения, разрешенное использование: для ведения дачного строительства, общая площадь
0,00 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, Сергиево-Посадский
район, в районе с. Воздвиженское

Кадастровый (или условный) номер: 50-05-0140155:56

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15"
августа 2014 года сделана запись регистрации № 50-05-045/2014-213

Верно
50-05-0140155:56

Морев А. А.

(подпись)
Генеральный директор
Управления по
правлению
активами
"Импульс"

Григорьев А. В.