



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»
/В.И. Светлаков/

**Отчет № 3-01/08-17/1-4
ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ**

Адрес: Адрес: Россия,
г. Москва,
п. Михайлово-Ярцевское,
вблизи д.Сенькино-Секерино

**По состоянию
на 17 августа 2017 года**

Заказчик: ООО «Управляющая компания «Прагма
Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный
«Перспектива» под управлением ООО «УК
«Прагма Капитал»

Исполнитель: ЗАО ИКФ «КонС»

Москва, 2017

Сопроводительное письмо!

17 августа 2017 г.
г. Москва,
г-ну Кулику Д.С.

Уважаемый господин Кулик!

В соответствии с дополнением №227 к Договору № 2013 от 20 декабря 2012 года и указанием ЦБ от 25 августа 2015 г. N 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов», в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС», мы произвели расчет справедливой стоимости прав собственности на земельные участки, находящиеся по адресу: Россия, Москва, п. Михайлово-Ярцевское, вблизи д.Сенькино-Секерино. которые являются отдельными активами (в соответствии с МСФО-13 Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)) ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» - далее по тексту объект оценки

Цель оценки: В соответствии с договором необходимо провести исследование рынка недвижимости и определить справедливую стоимость объекта оценки с целью переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.

Дата оценки: 17 августа 2017 г.

По своему местоположению объект отличается от подобных объектов низкой ликвидностью за счет отсутствия в окружении развитой инфраструктурой. Для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через пять лет.

Объекты оценки не находятся в операционной аренде. В дальнейшем планируется сдача в операционную аренду.

Расчет справедливой стоимости был проведен в соответствии с договором и техническим заданием на оценку и были получены следующие результаты

Основные факты и выводы

Объект оценки	<ol style="list-style-type: none">1. земельный участок площадью: 11 934; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1093; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.2. земельный участок площадью: 72 312 кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1094; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.3. земельный участок площадью: 16 625; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1095; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва,
---------------	--

	<p>Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</p> <p>4. земельный участок площадью: 3 495; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1096; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</p> <p>5. земельный участок площадью: 38 852; кв.м. Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей. Кадастровый номер: 77:22:0030118:1097; Земельный участок расположен по адресу: Россия, г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.</p>
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки активов Закрытого Паевого фонда
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Ограничения и пределы применения полученной итоговой величины справедливой стоимости	Полученные в результате исследований Оценщика выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	17 августа 2017 года
Дата оценки	17 августа 2017 года
Дата составления отчета	17 августа 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Сравнительный подход	78 600 000 рублей
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина справедливой стоимости	<i>78 600 000 рублей</i>

Справедливая стоимость- цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях операции, осуществляемой на организованном рынке, между участниками рынка на дату оценки. (МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)

Полная характеристика оцениваемого объекта, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Настоящая оценка была проведена сравнительным подходом.

Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этому объекту;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее обговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, обговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме лиц, подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику, подписавшему данный отчет;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки указанную в отчете;
- Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003.
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к Светлакову В. И.

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, составляет:

78 600 000

(Сто тринадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1093	Сенькино-Секерино	11 934	7 300 000
77:22:0030118:1094	Сенькино-Секерино	72 312	38 360 000
77:22:0030118:1095	Сенькино-Секерино	16 625	9 190 000
77:22:0030118:1096	Сенькино-Секерино	3 495	2 280 000
77:22:0030118:1097	Сенькино-Секерино	38 852	21 470 000
Итого			78 600 000

В заключение, хотим поблагодарить Вас за обращение в нашу компанию. Надеемся на продолжение нашего сотрудничества.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО ИКФ «КонС»



В.И. Светлаков

1. ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОГЛАВЛЕНИЕ.....	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ.....	12
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	12
1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА.....	13
1.9. ФОРМА ОТЧЕТА.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА.....	14
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	14
2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	24
3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	38
3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	38
3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ.....	38
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	46
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	77
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	78
7.ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	79

1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с Дополнение №210 к Договору № 20/3 от 20 декабря 2012 года между ООО «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прага Капитал» и ЗАО ИКФ «КонС».

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	<p>1)Земельный участок общей площадью 11 934 кв.м., обозначение земельного участка с условным номером 77:22:0030118:1021:ЗУ1 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей), образованный в результате Решение № 06-06-17-1 от 08.06.2017 года о разделе земельного участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1021,(категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей) расположенный по адресу: г.Москва, поселение Михайлово- Ярцевское, д.Сенькино-Секерино, составляющего активы Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «У К «Прага Капитал» Адрес (местоположение) объекта: г.Москва, поселение Михайлово- Ярцевское,д.Сенькино-Секерино.</p> <p>2)Земельный участок общей площадью 72 312 кв.м., обозначение земельного участка с условным номером 77:22:0030118:1021:ЗУ2 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей), образованный в результате Решение № 06-06-17-1 от 08.06.2017 года о разделе земельного участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1021,(категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей) расположенный по адресу: г.Москва, поселение Михайлово- Ярцевское,д.Сенькино-Секерино, составляющего активы Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «У К «Прага Капитал» Адрес (местоположение) объекта: г.Москва, поселение Михайлово- Ярцевское,д.Сенькино-Секерино.</p> <p>3)Земельный участок общей площадью 16 625 кв.м., обозначение земельного участка с условным номером 77:22:0030118:1021:ЗУ3 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей), образованный в результате Решение № 06-06-17-1 от 08.06.2017 года о разделе земельного участка с</p>
---------------	--

	<p>кадастровым номером 77:22:0030118:1021,(категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей) расположенный по адресу: г.Москва, поселение Михайлово-Ярцевское,д.Сенькино-Секерино, составляющего активы Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «У К «Прагма Капитал»</p> <p>Адрес (местоположение) объекта: г.Москва, поселение Михайлово-Ярцевское,д.Сенькино-Секерино.</p> <p>4)Земельный участок общей площадью 3495 кв.м., обозначение земельного участка с условным номером 77:22:0030118:1021:3У4 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей), образованный в результате Решение № 06-06-17-1 от 08.06.2017 года о разделе земельного участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1021,(категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей) расположенный по адресу: г.Москва, поселение Михайлово-Ярцевское,д.Сенькино-Секерино, составляющего активы Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «У К «Прагма Капитал»</p> <p>Адрес (местоположение) объекта: г.Москва, поселение Михайлово-Ярцевское,д.Сенькино-Секерино.</p> <p>5)Земельный участок общей площадью 38 852 кв.м., обозначение земельного участка с условным номером 77:22:0030118:1021:3У5 (категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей), образованный в результате Решение № 06-06-17-1 от 08.06.2017 года о разделе земельного участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1021,(категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей) расположенный по адресу: г.Москва, поселение Михайлово-Ярцевское,д.Сенькино-Секерино, составляющего активы Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «У К «Прагма Капитал»</p> <p>Адрес (местоположение) объекта: г.Москва, поселение Михайлово-Ярцевское,д.Сенькино-Секерино.</p>
Имущественные права на	Общая долевая собственность

объект оценки	
Цель оценки	Определение справедливой стоимости права собственности на объект недвижимости в целях переоценки в Закрытом Паевом Фонде.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты настоящей оценки будут использованы для переоценки актива Закрытого Паевого Фонда.
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость в соответствии с трактовкой МСФО 13. Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	17 августа 2017 года
Срок проведения оценки	15 рабочих дня после представления Заказчиком в полном объеме исходной информации.
Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки. (База оценки).	<p>правоустанавливающие документы на объект оценки являются достоверными;</p> <p>объект оценки считается свободным от каких-либо обременений или ограничений, если иное не указано в отчете;</p> <p>источники информации, использованные в отчете, являются достоверными;</p> <p>категория и функциональное назначение оцениваемого объекта в случае передачи прав другому юридическому лицу не изменяются.</p> <p>По своему местоположению объект отличается от подобных объектов низкой ликвидностью за счет отсутствия в окружении развитой инфраструктурой. Для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через пять лет.</p>

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике

ООО «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал» 172200, Тверская область, Селижаровский район, поселок Селижарово ул. Ленина д 3а
ИНН 7718581523 КПП 693901001 р/с N 40701810700000000074 в КБ «СДМ-БАНК» (ОАО) г.Москва Тел. (495) 926-5682

Сведения об оценщике

ЗАО Информационная Консалтинговая Фирма «КонС»
Почтовый адрес: 129128, г.Москва, пр-д Кадомцева, д.15, к 23
Фактический адрес: г.Москва, ул. Новорязанская д.36
ОГРН 5077746845688 29 мая 2007 года.
Тел.+7-916-679-48-68
Адрес электронной почты: 2901692@mail.ru

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика

Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «требование о независимости выполнено»

Оценщик осуществляет профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не совершает в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.

Специалисты, принимавшие участие в проведении оценки:

Оценщик Светлаков Василий Иванович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и включен в реестр оценщиков за регистрационным номером 957. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003. Диплом ПП №106148 Высшей Школы Приватизации и Предпринимательства, стаж работы в оценочной деятельности с 1993 года.

Гражданская ответственность ИСПОЛНИТЕЛЯ застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000330/16. Срок действия договора страхования – с 02 октября 2016 г. по 01 октября 2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

Профессиональная деятельность Светлакова Василия Ивановича застрахована в ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 022-073-000862/17. Срок действия договора страхования – с 21 апреля 2017 г. по 20 апреля 2018 г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовки отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

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

- Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:
- настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях;
- отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для целей указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причём такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения;
- мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые появились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие;
- Отчет предназначен только для использования Заказчиком. Однако, могут существовать определенные ограниченные обстоятельства, в которых мы соглашаемся, чтобы третья сторона получила экземпляр нашего Отчета.
- В таких обстоятельствах, мы дадим вышеуказанное согласие, только если:

- третья сторона соглашается освободить Оценщика от любой финансовой ответственности в связи с содержанием отчета, или Заказчик соглашается гарантировать нам возмещение убытков в связи с какими-либо претензиями третьей стороны (и мы убеждены, что Заказчик располагает достаточными ресурсами для обеспечения такой гарантии);
- третья сторона соглашается, что документы предоставляются только с информационными целями, и мы не отвечаем за те действия, которые будет проводить третья сторона после ознакомления с отчетом;
- третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- Органы управления и должностные лица Заказчика не могут без предварительного согласия с нашей стороны делать ссылки на письмо и Отчет или на их содержание, либо цитировать их в каких бы то ни было регистрационных документах. В случае предоставления настоящего письма и Отчета полностью либо частично для ознакомления третьим лицам всю полноту ответственности за сохранение условий конфиденциальности несет Заказчик;
- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
- все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа;
- Заказчик заранее обязуется освободить Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю, вследствие легального использования результатов настоящего исследования;
- заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете;
- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета;
- события и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмём на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты;
- Отчет ограничивается объёмами, обозначенными в Задании на оценку;
- ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.
- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.
- По своему местоположению объект отличается от подобных объектов низкой ликвидностью за счет отсутствия в окружении развитой инфраструктурой. Для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через пять лет.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Выбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);

Internet-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На оцениваемый объект представлены копии следующих документов:

1. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15 июня 2017 года

2. Решение №06-06-17-1 о разделе земельного участка от 08 июня 2017 года

3. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 августа 2017 года для участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1093;

4. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 августа 2017 года для участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1094;

5. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 августа 2017 года для участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1095;

6. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 августа 2017 года для участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1096;

7. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 17 августа 2017 года для участка с кадастровым номером 77:22:0030118:1097;

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – стандарты РОО.

Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации в редакции N 145-ФЗ, от 13.07.2015 N 216-ФЗ;

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297);

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298);

Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)" (утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 299)

ФСО-7 : Приказ Минэкономразвития России Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25 сентября 2014 года N 611

ССО РОО 1-03-2010 «Общие понятия и принципы оценки (ОППО)»;

ССО РОО 1-05-2010 «Типы имущества»;

ССО РОО 2-01-2010«Рыночная стоимость как база оценки»;

ССО РОО 2-02-2010«Составление отчета об оценке»;

ССО РОО 2-04-2010 «Оценка для целей залогового кредитования»

ССО РОО 2-05-2010 Методическое руководство по оценке 1 (МР 1) «Оценка стоимости недвижимого имущества».

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СТАНДАРТ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ"Список изменяющих документов (в ред. МСФО (IAS) 19, утв. Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 17 «Аренда»

Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество»

1.8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ И ВЫБОР МЕТОДОВ РАСЧЕТА

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, описания помещения, его состояния, а также выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

1.9. ФОРМА ОТЧЕТА

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №№1,2,3) от 20.05.2015 г., Стандартов общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

2.1. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

В данном отчете оценивается право собственности на земельный участок категории земель населенных пунктов, с вероятностью перевода разрешенного использования для строительства жилого комплекса. Оценка проводится при условии перевода земель без дополнительных существенных затрат со стороны собственника.

При оценке рыночной стоимости объекта оценки мы использовали следующие основные понятия:

- рыночная стоимость земельного участка зависит от обременений, прав иных лиц на земельный участок, целевого назначения и разрешенного использования земельного участка;
- местоположение земельных участков – характеристика земельных участков по удаленности и престижности местоположения для потенциальных покупателей;

На основании представленных документов, собственником оцениваемых объектов является ООО «Управляющая компания «Прагма Капитал» «Д.У.» ЗПИФ рентный «Перспектива» под управлением ООО «УК «Прагма Капитал».

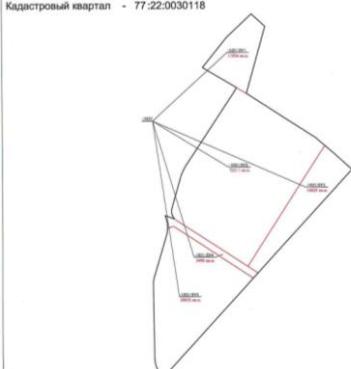
Оценка проводится при условии отсутствия, каких либо ограничений, не указанных в представленных документах, и неизменности разрешенного использования.

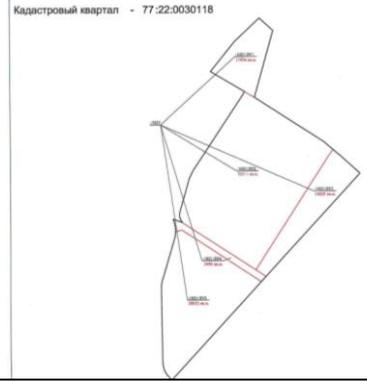
ЗАО ИКФ «КонС» не проводило юридической экспертизы прав аренды и аудиторской проверки представленных данных об объекте оценки. Оценка проводилась с учетом обременений, указанных в документах, но при условии, что вид использования останется прежним без дополнительных затрат собственника.

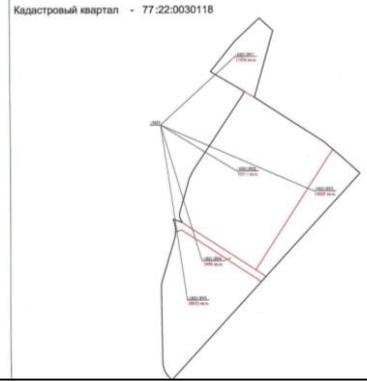
2.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

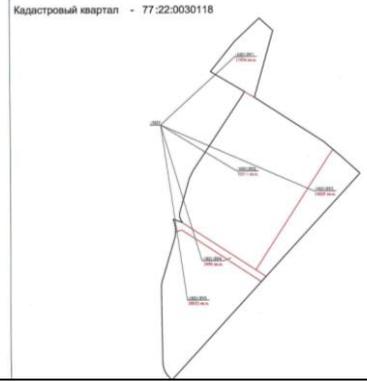
Объект оценки представляет: 5 земельный участок, образованных в результате деления одного участка по адресу: Московская область, Подольский район, Лаговское с/п, вблизи д. Коледино.

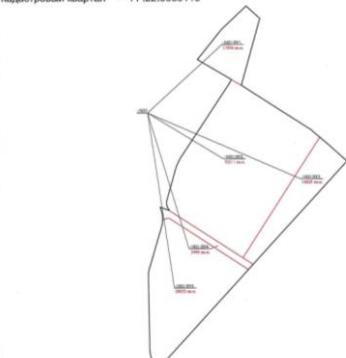
Земельный участок 1	
Местоположение	г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая площадь, кв.м.	11 934
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1093;
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Форма участка, состав	<p>Кадастровый квартал - 77:22:0030118</p> 
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	нет
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.
Земельный участок 2	
Местоположение	г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая площадь, кв.м.	72 312
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1094;
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Форма участка, состав	<p>Кадастровый квартал - 77:22:0030118</p> 
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	нет
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.
Земельный участок 3	
Местоположение	г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимости «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая площадь, кв.м.	16 625
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1095;
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Форма участка, состав	<p>Кадастровый квартал - 77:22:0030118</p> 
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	нет
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.
Земельный участок 4	
Местоположение	г. Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д. Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимности «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая площадь, кв.м.	3 495
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1096;
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Форма участка, состав	<p>Кадастровый квартал - 77:22:0030118</p> 
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	нет
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.
Земельный участок 5	
Местоположение	г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.
Вид права, собственник	Право собственности принадлежит владельцам закрытого паевого инвестиционного фонда рентного недвижимности «Красногорье» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прага Капитал»
Категория земель, разрешенное использование	Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.
Общая площадь, кв.м.	38 852
Кадастровый номер:	77:22:0030118:1097;
Кадастровая стоимость:	-
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (Кадастровая выписка о земельном участке (дата и номер))	Документ не предоставлен
Информация о текущем использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей
Информация о предполагаемом использовании Объекта оценки	для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Форма участка, состав	
Рельеф	Ровный
Наличие коммуникаций	Отсутствуют
Инфраструктура	Не развита
Физический износ	Отсутствует
Устаревания	Отсутствуют
Балансовая стоимость	Нет данных
Наличие обременений	нет
Осмотр	Не произведен, все характеристики записаны со слов заказчика.

В соответствии с кадастровым паспортом и по заявлению собственника статус земельных участков земли населенных пунктов с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства

На дату оценки, проработки проекта застройки нет, ТУ на подключение коммуникаций и подъездные дороги отсутствуют.

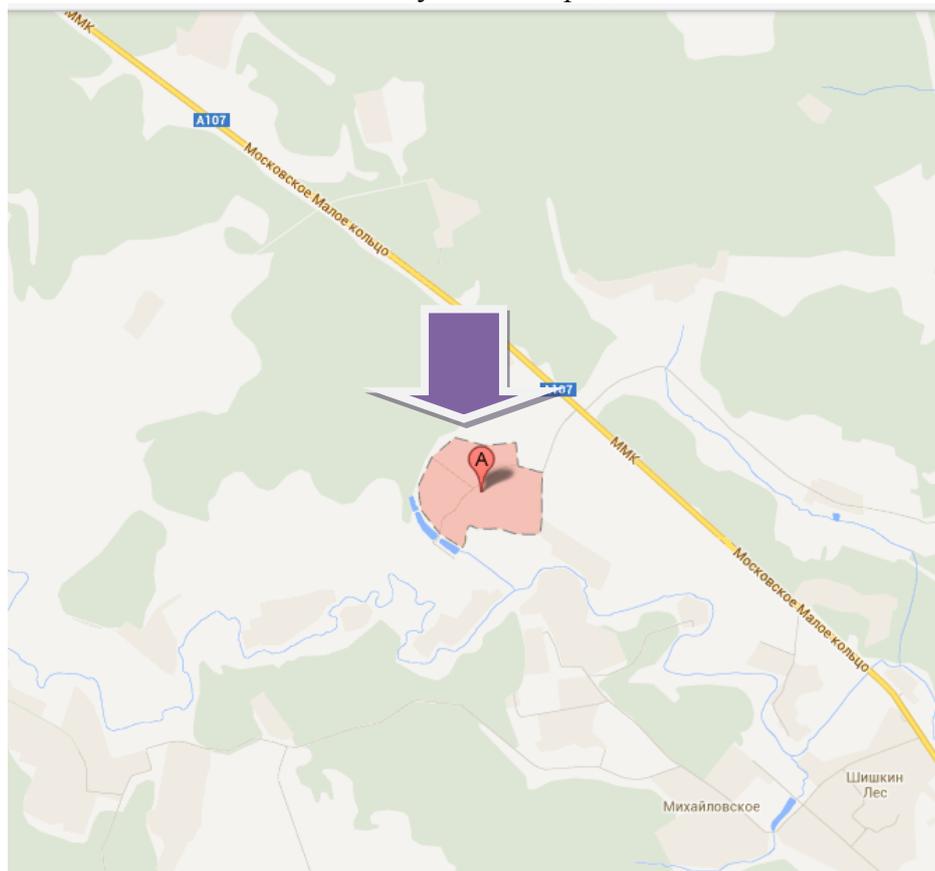
Разрешенное использование на объект оценки переведено недавно, участки в настоящее время не используются, свободны от строений, проект застройки не выполнен, ТУ на подключение коммуникаций не получены. Подъезд к участку проектируется.

Оценка объекта проводится при условии изменения разрешенного использования и дальнейшей застройки малоэтажными домами переменной этажности. Проект застройки еще не определен.

По своему местоположению объект отличается от подобных объектов низкой ликвидностью за счет отсутствия в окружении развитой инфраструктуры. Для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через три года.

Анализ местоположения

Расположение участков представлено на схеме:



Троицкий административный округ (ТАО) — самый большой по площади административный округ города Москвы, который образован 1 июля 2012 года в результате реализации проекта расширения территории города. Наряду с Новомосковским, один из двух новых административных округов Новой Москвы, притом более дальний, несмежный с городскими территориями в границах до 2011 года. Назван по единственному городу на данной территории — Троицку.

В Троицкий административный округ входят 10 поселений[4]:

Поселение	Административный центр
Вороновское	ЛМС
Киевский	Киевский
Клёновское	Клёново
Краснопахорское	Красная Пахра
Михайлово-Ярцевское	Шишкин Лес
Новофёдоровское	Яковлевское
Первомайское	Птичное
Роговское	Рогово
Троицк	Троицк
Щаповское	Щапово

Численность населения				
2013 ^[11]	2014 ^[12]	2015 ^[13]	2016 ^[14]	2017 ^[3]
98 750	↗ 103 365	↗ 108 063	↗ 113 388	↗ 122 522

Несмотря на обширные размеры округа, он является самым малочисленным по населению.

Округ охватывает большую территорию шириной 30—45 км между Киевским и Курским направлениями Московской железной дороги. Эти два направления находятся в Московской области близко от округа, но сам округ в основном охватывает территории, на которых нет железнодорожных линий. Важными исключениями являются:

Участок Киевского направления Московской железной дороги в юго-западной части округа с тремя остановочными пунктами — узловой станцией Бекасово-1 и платформами Ожигово, Рассудово (поселения Киевский, Новофёдоровское). Частота хождения электропоездов в среднем 2 раза в час.

Вдоль южной границы округа проходит участок Большого кольца МЖД (поселения Киевский, Вороновское, Клёновское). Участок длиной 49 км пересекает Киевское направление на ст. Бекасово-1 и включает всего 15 остановочных пунктов от Пожиткова до Вяткина. Это единственное место, где Большое кольцо МЖД проходит по территории Москвы. Самый крупный населённый пункт на этом участке кольца — пос. Киевский. Также имеется большое количество дач и СНТ.

На Большом кольце находится одна из крупнейших в Европе и России сортировочных станций грузовых поездов Бекасово-Сортировочное. Вблизи неё находятся несколько остановочных пунктов.

Частота хождения электропоездов по Большому кольцу — раз в несколько часов, очень часты опоздания или отмены (существует приоритет грузовых поездов). Прямым сообщением с Киевским вокзалом связан только участок Бекасово-1 — Кресты (несколько пар электропоездов в сутки). Также есть прямое сообщение этого участка от/до Калуги-1 (одна пара в сутки). Кроме того, есть несколько пар в сутки от/до Апрелевки участка Бекасово-1 — Вяткино. В других случаях требуется пересадка с электропоездов Большого кольца на радиальное направления на узловых станциях — Бекасово-1 на западе на Киевское, Столбовая на востоке на Курское.

Расширение Москвы не повлияло на стоимость билетов. Билет в 32 рубля внутри Москвы действует только в пределах «старых» территорий. Далее — зонный тариф по расстоянию.

При создании округа 1 июля 2012 года все областные автобусные маршруты ГУП «Мострансавто» Московской области, проходящие по территории округа, были сохранены. После присоединения территорий к Москве маршруты стали пригородными/междугородными^[15] и были перенумерованы из внутрирайонных нумераций, получив Московскую нумерацию (у некоторых добавились две цифры 10 в начале, некоторые сменили и основные две цифры)^[16]. Обслуживание осталось на ГУП Московской области «Мострансавто» — за счёт средств бюджета Московской области (зонный тариф по расстоянию)^[17]. Также были перенумерованы и маршруты частных перевозчиков.

Часть маршрутов, ставших внутригородскими, была передана ГУП Москвы «Мосгортранс» без изменения нумерации: 17, 30, 33, 60, 304, 398, 420, 433 (в основном это маршруты по Троицку или из Троицка и свх. Московский до Москвы). На них стал использоваться зонный тариф, но немного отличный от тарифа «Мострансавто».

С 8 октября 2012 года были введены 4 новых маршрута для обслуживания территорий, изначально обслуживались частными перевозчиками ООО «ГЕПАРТ» и ООО «Бетта-Автотранс»^[18]^[19], но в марте 2013 года их движение частично было прекращено, с 16 апреля 2013 года маршруты перешли ГУП «Мосгортранс»^[20]^[21]^[22]^[23]. При этом на маршрутах остался зонный тариф, отличный от прошлого тарифа и от тарифа «Мострансавто».

503 Каменка — Рогово — Вороново — Метро «Теплый Стан» (до 16 апреля 2013 работал дальше Каменки, до Папино в Калужской области, но был обрезан)

1001 Пос. Киевский — Яковлевское — Рассудово — Селятино — Алабино — Апрелевка — Первомайский — Троицк (Торговый центр)

1002 Пос. Киевский — Яковлевское — Рассудово — Селятино — Алабино — Апрелевка — Соколово — Мешково — Московский — Метро «Юго-Западная» — Улица Академика Анохина — Тропарёво (в основном дублирует маршрут Мострансавто 309 Наро-Фоминск — Метро «Юго-Западная», с 19 июня 2013 продлён от «Юго-Западной» до Тропарёво[24])

1004 Каменка — Рогово — Вороново — Метро «Бульвар Дмитрия Донского» — 5-й микрорайон Северного Бутова (до 5 мкр. Северного Бутова был продлён 16 апреля 2013, также отменены остановки в Московской области в районе Подольска и введены 10 апреля 2015 года).

С 1 августа 2013 года зонный тариф по расстоянию на маршрутах «Мосгортранс» отменён. Москва разбита на две тарифные зоны А и Б. Троицкий округ попал в зону Б наряду с районами Зеленоград и Конезавод, ВТБ. Стоимость проезда на автобусах «Мосгортранса» внутри округа приравнена к старому общему тарифу, но действуют не все проездные билеты Москвы, а только «Единый» (от 1 (30 рублей) до 60 (20 рублей) поездок) и ТАТ (билеты изумрудного цвета покупаются у водителя, 25 рублей на 1 поездку, есть проездные на 4 и 40 поездок). Между зонами А и Б проезд возможен по «Единому» билету (от 1 до 60 поездок) или по билету ТАТ серого цвета за 45 рублей. Вводится переходная область на границе зон, где действуют билеты изумрудного цвета для поездок на короткие расстояния между зонами. Также есть проездные на месяц. Данная тарификация означает значительное удешевление тарифов (до 5 раз) для жителей Троицкого округа. В частности, от метро «Юго-Западная» до самого дальнего пункта на Киевском шоссе «Посёлок Киевский» тариф снизился с 98 до 20—30 (Единый) или 45 (у водителя) рублей.[25][26][27]. Однако это нововведение не уравнило жителей ТАО с жителями других округов, поскольку минимальная стоимость проезда в пределах МКАД составляет 12р. 50к.(по билету «ТАТ» на 60 поездок). Кроме того, в ТАО недействительны безлимитные единые билеты на 1, 30, 90, 365 дней. Таким образом, обещание городских властей уравнивать тарифы для всех жителей «старой» и «новой» Москвы, так и осталось невыполненным. Помимо этого, деление на зоны никак не повлияло на тарифы «Мострансавто», в частности билет от метро «Юго-Западная» до «Посёлка Киевский» продолжает стоить 110 рублей.

С 31 августа 2013 года введены новые 5 маршрутов для обслуживания присоединённых территорий[28], из них два проходят по территории Троицкого округа:

874 Троицк (микрорайон «В») — Секерино

876 Троицк (микрорайон «В») — 1-й микрорайон Московского

С 5 сентября 2013 года введён один маршрут[29]:

875 Троицк (микрорайон «В») — Станция Крёкшино

Сенькино-Секерино — деревня в Троицком административном округе Москвы (до 1 июля 2012 года в составе Подольского района Московской области). Входит в состав поселения Михайлово-Ярцевское.

Согласно Всероссийской переписи, в 2002 году в деревне проживало 22 человека (9 мужчин и 13 женщин)[1]. По данным на 2005 год в деревне проживал 31 человек[2].

Территории и микрорайоны перечисленные ниже, на самом деле географически могут и не находиться внутри самой деревни, а бывают разбросаны вокруг неё, на площади в несколько квадратных километров, в границах поселения Михайлово-Ярцевского. Тем не менее, по КЛАДР все они классифицируются, как улицы деревни Сенькино-Секерино, а в названии содержат слово Территория или Микрорайон. Так как эти территории возникали и благоустраивались под началом инициативных групп (правлений СНТ, правлений ДСК, дирекций КП и т.п.), то исторически сложилось, что в границах каждой из этих территорий обычно присутствует Территориальное общественное самоуправление:

Медовая Улица

Михайловское Садовое неком-е товарищество
Секерино-2 Улица
Секерино-3 Улица
Сенькино-1 Улица
Сенькино-2 Улица
Сенькино-3 Улица
Сенькино-4 Улица
СНТ Михайловское Территория
СНТ Полянка Территория
СНТ Шереметьево Территория
Шереметьево Садовое неком-е товарищество

2.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ (ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ) ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Экономический обзор

Картина экономики с начала 2017 года индикаторы производственной активности демонстрируют устойчивый рост, при этом многие из них показали в апреле дальнейшее ускорение темпов роста по сравнению с 1кв2017 и мартом. Рост выпуска в добыче полезных ископаемых поддерживался холодными погодными условиями на большей части территории России. В то же время сдерживающее влияние на динамику сектора оказало выполнение Россией договоренностей о сокращении добычи нефти. Тенденции в обрабатывающей промышленности остаются достаточно разнородными, но в целом вырисовывается позитивная картина. Продолжается устойчивый рост выпуска в тех секторах обрабатывающей промышленности, которые смогли воспользоваться полученными конкурентными преимуществами в 2015-2016 годах. Это пищевая промышленность, химический комплекс и деревообработка. Вместе с тем, с начала года наблюдается рост и в производстве машин и оборудования (за счет сельскохозяйственной техники), признаки роста также появились и в динамике стройматериалов. Индикаторы спроса свидетельствуют о входе российской экономики в восстановительную фазу экономического цикла. В терминах последовательных приростов с коррекцией на сезонность розничный товарооборот находится в положительной области с начала года, в результате чего годовой темп роста в апреле вышел из отрицательной области. Инвестиции в основной капитал выросли на 2,3% г/г в 1кв2017, предварительные оценки, основанные на динамике импорта и производства инвестиционных товаров, свидетельствуют о дальнейшем восстановлении инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития в апреле рост ВВП ускорился до 1,4% г/г после с 0,5% г/г в 1кв2017 и 0,7% г/г в марте.

	апр.17	мар.17	фев.17	январ.17	2016	2015	2014
Грузооборот транспорта							
в % к соотв. периоду предыдущего года	9,4	4,1	3,9	8,2	1,8	0,2	-0,1
Погрузки грузов на ж/д транспорте							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9	3,7	0,9	6,7	0,6	-1,0	-0,8
Промышленное производство							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	0,8	-2,7	2,3	1,3	-0,8	2,4
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,0	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
с устранением сезонности, % м/м (Росстат)	0,8	1,3	-1,5	0,7	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	0,7	0,2	-0,2	2,3			
Добыча полезных ископаемых							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	0,2	0,0	3,3	2,7	0,7	1,7
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	1,3	-0,4	1,6	1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	1,9	1,2	1,7	3,3			
Обрабатывающие производства							
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	1,0	-5,1	2,0	0,5	-1,3	3,2
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	0,2	2,3	-2,7	1,2	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-0,4	-0,8	-1,8	2,0			
Обеспечение эл/энергией, газом и паром							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,5	0,4	2,7	0,8	1,7	-1,0	1,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	2,2	-1,1	0,3	-2,4	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	2,4	1,3	1,7	0,8			
Водоснабжение; водоотведение, утилизация отходов							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	3,4	-19,3	1,6	-0,8	-4,8	-2,0
с устранением сезонности, % м/м (МЭР)	-0,1	0,6	-12,2	-1,0	-	-	-
накопленным итогом с начала года, % г/г	-3,3	-5,1	-9,3	1,6			

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

В апреле динамика производственных индикаторов свидетельствовала о продолжении восстановления экономической активности. Так, грузооборот транспорта возрос на 9,4% г/г в апреле после 4,0% в марте, темп роста среднего объема погрузки грузов на железнодорожном транспорте составил 3,8% после 3,7% в предыдущем месяце.

Низкие температурные уровни на значительной части территории России и последовавшее продление отопительного сезона обусловили существенный рост (на 5,5% г/г) в обеспечении электроэнергией, газом и паром (прирост электроэнергии составил 3,2% г/г). В то же время рост потребления электроэнергии, очищенный от календарного и температурного фактора, также был устойчивым и составил в апреле 2,2%, сохранившись на среднем уровне 1кв2017.

Холодная погода стала основным фактором ускорения роста в добыче газа (10,1% г/г), а также в добыче угля (8,6% г/г), что и обусловило ускорение роста добычи полезных ископаемых в целом.

В обрабатывающей промышленности, по итогам апреля показавшей рост на 0,6% г/г, с исключением сезонного и календарного факторов +0,2% м/м, можно выделить следующие тенденции: основной положительный вклад внесли производство кокса и нефтепродуктов, химический комплекс и пищевая промышленность, при этом темпы роста сдерживались резким спадом в машиностроении и отрицательной динамикой в металлургии. Если рассматривать

период с начала года, то можно констатировать продолжение прошлогодних тенденций с точки зрения отраслей, оказывающих стабильную поддержку выпуску в промышленности (см. врезку «О реальном курсе и конкурентоспособности»). Устойчивый рост демонстрирует пищевая промышленность (+0,9% г/г за период с начала года), устойчиво высокими темпами растет выпуск в химическом комплексе (+6,8% г/г за период с начала года). Также вклад в рост вносят деревообрабатывающий комплекс и легкая промышленность. О более равномерном характере экономического роста в текущем году позволяет говорить, хотя и неустойчивый, но все же рост производства стройматериалов (что может являться предвестником восстановления активности в строительной отрасли). Кроме того, с начала года наблюдается устойчивый рост в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, прежде всего за счет производства сельскохозяйственной техники, что свидетельствует о сохранении устойчивого инвестиционного спроса со стороны сельскохозяйственного сектора.

В апреле 2017 года, по оценкам Минэкономразвития России, рост ВВП ускорился по сравнению с 0,5% г/г в 1кв2017 и составил 1,4 % г/г, а индекс ВВП, очищенный от сезонности, оценивается на уровне 0,2% м/м SA. При этом в истекшем месяце сохранились тенденции, сформировавшиеся в I квартале текущего года. Вклады в прирост ВВП распределились следующим образом: транспорт (0,5 п.п.), добыча полезных ископаемых (0,3 п.п.), энергетика (0,2 п.п.), торговля и обрабатывающие производства (по 0,1 п. пункту).

Врезка. О реальном курсе и конкурентоспособности Ослабление национальной валюты в реальном выражении означает рост конкурентоспособности отечественных товаров на мировых рынках, а также внутри страны. Как в действительности работает механизм повышения конкурентоспособности отечественных товаров при снижении номинального курса под воздействием внешних шоков, всегда ли происходит повышение конкурентоспособности, и от чего это может зависеть? Повышение конкурентоспособности происходит в первую очередь за счет снижения относительной стоимости неторгуемых издержек производства. В простой классификации издержек – их разделении на издержки на труд и издержки на капитал – считается, что капитал является торгуемым ресурсом (так как относительно легко перемещается между странами), а издержки на труд – представляют собой основную компоненту неторгуемых издержек. Соответственно, в качестве аппроксимации неторгуемых издержек производства в экономической литературе обычно берут «удельные издержки на рабочую силу¹ ». Этот показатель даже часто используют в качестве дефлятора для расчета реального эффективного курса. Его большим преимуществом в этом контексте является относительная унифицированность измерения между странами. В то же время издержки на рабочую силу являются не единственным и иногда даже не основным компонентом неторгуемых издержек производства. Большую долю в издержках компании могут занимать расходы на топливо, водоснабжение и электроснабжение. Часто ценообразование на указанные виды товаров и услуг регулируется (или частично регулируется) государством, что делает цены на них относительно нечувствительными к колебаниям номинального курса национальной валюты. Таким образом, компании могут получать преимущества в смысле конкурентоспособности своей продукции как за счет относительного удешевления труда, так и за счет относительного снижения издержек на услуги инфраструктурного сектора. Рассмотрим более подробно процессы, происходившие в различных секторах российской экономики в период после резкой коррекции курса рубля в конце 2014 – начале 2015 годов, и проведем анализ того, какие сектора и за счет каких источников получили наибольший выигрыш в терминах конкурентоспособности. После коррекции курса рубля в конце 2014 – начале 2015 года торгуемые сектора российской экономики получили конкурентные преимущества как на внутреннем, так и на мировом рынке. Наиболее эффективные отрасли смогли увеличить выпуск продукции даже в условиях сжатия внутреннего спроса в 2015-2016 годах.

Так, среди отраслей обрабатывающей промышленности рост выпуска был зафиксирован в металлургическом производстве (+4,0% в 2015 году), деревообработке (+2,8% в 2016 году), в пищевой промышленности (+3,1% в 2015 году, +3,1% в 2016 году), в производстве резины и пластмассовых изделий (+6,3% в 2016 году), в химической промышленности (+5,8% в 2015 году,

+6,3% в 2016 году). О том, как выразилось повышение конкурентоспособности продукции, выпускаемой указанными секторами экономики, общее представление может дать анализ динамики долларовых цен продуктов отечественных компаний в сопоставлении с мировыми ценам на соответствующую продукцию. Из приведенных ниже графиков видно, что продукция отдельных отраслей промышленности в 2015-2016 годах в среднем дешевела быстрее, чем аналогичная продукция в среднем в мире. Очевидно, что повышение конкурентоспособности росПредставление об «экономии» предприятий на каком-либо виде издержек дает динамика такого показателя, как «удельные издержки», то есть издержки, рассчитанные на единицу добавленной стоимости. На рисунках 6-9 приведены значения и динамика двух основных компонент неторгуемых издержек производителей – издержек на труд и издержек на топливо, электро- и водоснабжение. Из проведенного анализа можно сделать следующие выводы. Во-первых, доля издержек на топливо, электроэнергию и воду в ВДС отраслей экономики в целом сопоставима с долей издержек на труд, и, соответственно, говоря об изменении конкурентоспособности отечественной продукции важно иметь в виду динамику обеих компонент затрат. Во-вторых, «выигрыш» от ослабления рубля был относительно равномерно распределен между снижением удельных издержек на труд и удельных издержек на топливо, воду и электроэнергию. Так, например, в металлургическом производстве удельные издержки на труд и удельные издержки на топливо, энергию и воду сократились в 2015 году по сравнению с 2016 годом на 5 п.п. Сопоставимым сокращение обоих видов издержек было в химической промышленности (на 9 и 8 п.п. соответственно), а повышение конкурентоспособности целлюлозно-бумажной промышленности было в большей степени обусловлено сокращением удельных издержек на топливо, электричество и воду (на 7 п.п. против 5 п.п.). В-третьих, примечательным также является тот факт, что пищевая промышленность вовсе не сократила удельные издержки в 2015 году по сравнению с 2014 годом, что позволяет предположить, что расширение выпуска и процессы импортозамещения были в большей степени обусловлены введенными Правительством Российской Федерации контрсанкциями. сийской продукции было обеспечено снижением неторгуемых компонент издержек производства, номинированных в рублях.

Источник: <http://economy.gov.ru/>

Рынок недвижимости, его структура и объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает: объекты недвижимости

- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

• Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования). По физическому статусу выделяют:

земельные участки;

- жилые (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения;

- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли особо охраняемых территорий и объектов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны: жилая;

- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.
- жилье (жилые здания и помещения):
- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для индивидуального и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы); коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.
- недвижимость социально-культурного назначения:
- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Сегментирование земельного рынка

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения; - земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;

- земли лесного фонда; - земли водного фонда;
- земли запаса.

Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. В соответствии с законодательством возможен перевод земельного участка из одной категории в другую. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Земельные участки могут быть выведены из оборота либо ограничены в обороте. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Каждый земельный участок, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости, имеет не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации государственный учетный номер (кадастровый номер).

Кадастровые номера присваиваются объектам недвижимости органом кадастрового учета. Все земельные участки, независимо от форм собственности, подлежат государственному кадастровому учету.

1 марта 2008 года вступил в силу Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в соответствии с которым создается единый систематизированный свод сведений о недвижимом имуществе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства.

Обзор рынка земельных участков

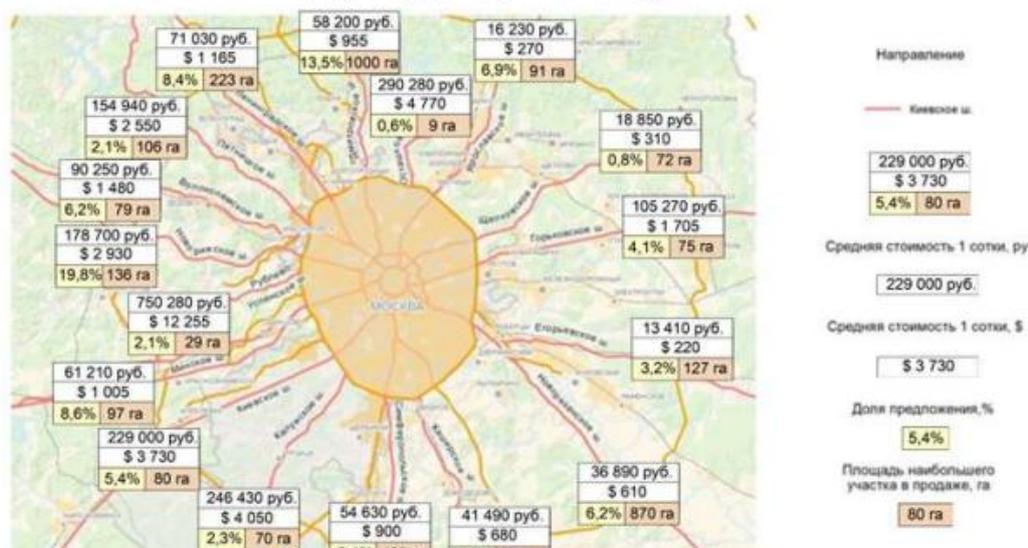
Московская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью. Административное деление Московской области насчитывает в своем составе 29 районов. Табл. 7.5 Районы Московской области № Наименование География Площадь, кв. км

1 Волоколамский запад	1 683,51
2 Воскресенский юго-восток	812,48
3 Дмитровский север	2 182,02
4 Зарайский юго-восток	967,68
5 Истринский запад	1 268,97
6 Клинский северо-запад	2 019,62
7 Коломенский юго-восток	1 112,28
8 Красногорский запад	224,99
9 Ленинский юго-восток	202,83
10 Лотошинский запад	979,57
11 Луховицкий восток	1 282,53
12 Люберецкий юго-восток	122,31
13 Можайский запад	2 627,28
14 Наро-Фоминский юго-запад	1 547,44
15 Ногинский восток	893,9
16 Одинцовский юго-запад	1 245,11
17 Орехово-Зуевский восток	1 821,28
18 Павлово-Посадский восток	566,34
19 Пушкинский северо-восток	571,47
20 Раменский юго-восток	1 397,46
21 Рузский запад	1 567,56
22 Сергиево-Посадский северо-восток	2 027,17
23 Серпуховский юг	1 012,71
24 Солнечногорский северо-запад	1 085,07
25 Ступинский юг	1 707,73
26 Талдомский север	1 427,02
27 Чеховский юг	865,85
28 Шатурский восток	2 640,15
29 Щелковский восток	704,88

Источники информации: Свободная энциклопедия Википедия Аналитики компании Blackwood Real Estate подсчитали: предложение рынка земельных участков в сегменте оптовых продаж в 2016 году сократилось на 50%. На рынке оптовой земли Подмосковья сохраняется стагнация, связанная с низкой девелоперской активностью. Согласно данным Blackwood, совокупный объем текущего предложения сельскохозяйственных земель и земель под дачное и жилищное строительство (в том числе малоэтажное) на конец 4 квартала 2016 г. оценивается на уровне 15 тыс. га, что на 23% меньше показателя 1 полугодия 2016 года. В

сравнении с концом 2015 года, объем предложения сократился на 50%. Спрос Оживление спроса во второй половине 2016 года также произошло за счет дробления крупных участков. При этом спрос на рынке земель по-прежнему ограничен ввиду малого количества девелоперских компаний, готовых развивать свои проекты в кризис, особенно в условиях проблем с получением заемного финансирования. Хотя часть девелоперов продолжает рассматривать земли под перспективные проекты, покупать участки они готовы только по очень низким ценам, а также в рамках небольшой площади (менее 10 га). Лендлорды же зачастую не готовы отдавать объекты по низким ценам, так как сами приобретали их намного дороже. Более половины предложения (51%) рынка земельных участков Московской области сосредоточено на четырех основных направлениях: Новорижском (20%), Дмитровском (14%), Ленинградском (8%) и Минском (9%). Доля остальных направлений составляет менее 7%.

Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, средняя стоимость 1 сотки и наибольший по площади участок в продаже, декабрь 2016 года



Источник информации: <http://Blackwood.ru> Предложение Наибольший объем предложения сконцентрирован в средней по удаленности от МКАД зоне Подмосковья: 39% участков приходится на зону 31-80 км. Доля участков в зоне 16-30 км составляет 18%, а доля участков зоны 81-100 км – 14%. Как отмечают аналитики, наиболее ликвидными остаются земельные участки на расстоянии до 30 км от МКАД: именно в этой зоне сосредоточен основной спрос, а земли приобретаются под строительство объектов с жилым назначением. «Некоторые собственники также земли ищут инвесторов, которые займутся строительством и расплатятся квадратными метрами. А дальняя часть Подмосковья, как мы видим, слабо востребована девелоперами, что связано в том числе с низкой обеспеченностью инфраструктурой подобных локаций, отсутствием дорог и подъездных путей» - отмечает Александр Шибаев. Согласно ожиданиям игроков рынка, дисбаланс спроса и предложения сохранится на рынке оптовых земельных участков Подмосковья и в 2017 году: увеличится количество случаев дробления крупных земельных участков на более малые по площади объекты в случае появления спроса со стороны покупателей на земли в соответствующих локациях. «Как результат, уменьшение количества лотов на рынке оптовой земли продолжится. Низкий спрос на лоты, особенно в дальней зоне Подмосковья, повлечет за собой дальнейшее снижение цен на участки. Собственники крупных участков по-прежнему будут искать соинвесторов и возможность привлечения free-девелопмента для загородных проектов в условиях отсутствия доступа к дешевым заемным средствам. При этом, ощущая начавшееся оживления рынка загородной недвижимости (в том числе элитного сегмента), все больше девелоперов рассматривают наиболее ликвидные участки под коттеджные поселки, поселки таунхаусов в ближней зоне Подмосковья, пользующейся наибольшим спросом среди покупателей жилья» – заключает эксперт.

Земли в Новой Москве, которые по привычке относят к рынку загородной недвижимости, предлагаются в самых разных (по аналогии с Подмосковьем) вариантах. Сделки по купле-продаже предполагаются без подряда и с таковым, с коммуникациями и без. У разных категорий участков – свой «ярлык» и своя цена.

Разумеется, дешевле всего стоят земли, к которым еще не подвели ни газо-, ни водопровод, да и электричество пока – из области обозримого будущего. Зато участки без подряда от солидного застройщика потребуют серьезных затрат. Почему? Да потому, что инвестор предпочитает сбить с рук участок с гарантией будущей застройки. А если доведется иметь дело с убытками, их можно покрыть, продав сотки по выгодным ценам «левым» покупателям. Приобретение «вотчины» у собственника – сделка образцовая, но редкая из-за скудости подобных предложений.

В Новой Москве землями, отведенными под застройку, чаще всего владеют частные инвесторы, а не государство. Площади, как некогда заметил руководитель департамента Москвы по земельным ресурсам Владимир Ефимов, достались новой столице внушительные. Но, тем не менее, из 148 тысяч гектаров для застройки отведены приблизительно 28 тысяч, а государственная доля – всего 4 тысячи га.

Переход бывших подмосковных территорий в «зону опеки» столичного руководства дал толчок для множества изменений в законодательстве. Органы местного самоуправления получили право распоряжаться участками, находящимися в муниципальной собственности. Изъятие участков для нужд муниципалитета в границах внутригородского образования – тоже «вотчина» органов местного самоуправления. Остальные же земли курирует столичный департамент земельных ресурсов.

Без подряда земли под застройку в Новой Москве реализуются не слишком активно – всего лишь пятнадцать процентов от рынка в целом. Известно, что на старте подобных сделок участок без подряда с коммуникациями оценивался в 270-480 тысяч рублей за одну сотку. Однако в связи со строительством станций метро и развитием социальной структуры в Новой Москве наблюдается тенденция роста цен. Самые дешевые участки располагаются в 25-30 км от МКАД, самые дорогостоящие (от 7,2 миллионов рублей за 15 соток) – в 5-9 км от кольцевой. Чем размашистей участок, тем он скромнее по цене, где бы ни был расположен. Например, в деревне Прокшино, находящейся в семи километрах от МКАД, 25 соток можно приобрести за сумму от 9,5 млн рублей (от 380 тыс. руб./сотка), а участок в десять сотой – не меньше, чем за 4 млн руб. (от 400 тыс. руб./сотка).

Участки от застройщиков – другая история. В семи километрах от МКАД, в деревне Летово (КП «Летова роща», «Синергия») земля баснословно дорогая – сотка обходится в 680-900 тысяч. В Воскресенском, что неподалёку (поселок «Президент»), запрашивают приблизительно столько же – 670-800 тыс. за сотку. В десяти километрах от МКАД имеют место более доступные предложения – около 400 тыс. за сотку. В КП «Остров Эрин» за одну сотку берут не менее 384 тысяч, вблизи Романцево – от 348 до 725 тыс. (напоминаем, что цены на месте не стоят). В 30 км от МКАД, в заветных «Александровых прудах» с покупателями берут от 180 до 500 тыс. руб. за сотку.

Кто же, если не государство, владеет в Новой Москве основной долей земельных наделов? Некогда ответ на этот вопрос не поленились найти аналитики «Газеты.ру». Выяснилось, что к хозяевам Новой Москвы причисляют группу Coalco, «ИстЛайн», МДК, «Абсолют», «Дэймос». «Абсолюту» достались участки в Красной Пахре, Софьино, Романцево, Полянах, Страдани, – всего 3,5 тыс. гектаров. «Дэймос» хозяйничает в поселке Битца, «Вектор инвестментс» распоряжается 200 га на территории Подольского района. Во владении «Масштаба» оказались обширные участки, отведенные под проект А101. На них выстраивают многоквартирные жилые дома, и поэтому частным застройщикам здесь не место. Около 300 га числится в собственности «Орион Эстейт», а «ИстЛайн» имеет немного меньше – 250 га в бывшем Ленинском районе (нынешний Новомосковский административный округ).

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог 7
Площадь, сот	150	66	1785	150	70	7171	2290
Цена предложения, рублей	74 445 853	12 000 000	310 903 178	57 500 000	33 380 000	1 290 534 752	412 121 682
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	ИЖС	ИЖС	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство
Адрес:	Москва, Михайлово-Ярцевское поселение, пос. Секерино, район Михайлово-Ярцевское	Москва, Михайлово-Ярцевское поселение, д. Лужки, район Михайлово-Ярцевское	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км	Москва, Михайлово-Ярцевское поселение, с. Михайловское, район Михайлово-Ярцевское	Москва, Михайлово-Ярцевское поселение, пос. Шишкин Лес, район Михайлово-Ярцевское	деревня Ярцево, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км
Описание	<p>Роскошный земельный участок в п. Секерино (Новая Москва, московская прописка) в сформированной коттеджной застройке. Огорожен забором. Уникальное природное лесистое место на берегу реки Пахра. Красивые виды. Электроснабжение - по границе участка. Центральная канализация по границе участка. Газопровод по границе участка. Исключительно удобное месторасположение и качественно асфальтированный подъезд по Калужскому и Киевскому шоссе. Прекрасный современный район с выстроенной инфраструктурой: престижная школа, детский сад, предприятия торговли. Одно из самых привлекательных мест Новой Москвы. Рядом посёлок Шишкин лес. Прекрасная экология.</p>	<p>Продается земельный участок под индивидуальное жилищное строительство. Общая площадь 66 соток. Расположение: Новая Москва, поселение Михайлово-Ярцевское, деревня Лужки. На участке растут деревья и кустарники, не застроенный, без ограждения, подъезд круглогодичный. Залоговое имущество банка. Гарантия юридической чистоты сделки. Земля у Вас сразу после оплаты. Содействие в получении специальных условий и преференций от банка-партнера.</p>	<p>Участок под дачное строительство в Новой Москве. Общая площадь участка 17.85 га делится на участки площадью от 5 га.</p>	<p>Участок 1,5 гектара (150 соток) под ИЖС с вековыми дубами и соснами расположен в лесном массиве с.Михайловское (пос. Шишкин лес, г. Москва) на Калужском шоссе в 30 км. от МКАД. Участок без строений, огорожен по всему периметру, электричество 15 кВт заведено на участок. По границе проходят действующие коммуникации: магистральный газ, вода, центральная канализация. Участок ровный, прямоугольной формы, есть плодовые деревья. Тихое, живописное место, рядом пос.Шишкин Лес со всей инфраструктурой, до р. Пахра с парковой зоной 20 минут пешком. Рядом пруды, усадьба Михайловское. Хорошая транспортная доступность: на автомобиле заезд с</p>	<p>Беспрецедентное предложение: Калужское шоссе, земельный участок 0,7 га в сердце Новой Москвы, вблизи пос. Шишкин Лес, включая 0,5 га собственное живописное озеро с чистой водой из подземных родников одно из пяти озёр на бывшей территории регулярного парка усадьбы графа Шереметьева с многовековыми дубами её парковой зоны, на территории закрытого охраняемого КП. На берегу озера расположена площадка 10 соток для ИЖС под строительство роскошного загородного дома со всеми центральными</p>	<p>Продается живописный участок в деревне Ярцево, Новая Москва. Общая площадь 71.71 га, делится от 5 га. Отличная транспортная доступность до участка</p>	<p>Продается земля под дачное строительство в Новой Москве. Общая площадь участка 22.9 га делится на участки площадью от 5 га. Участок расположен в живописном месте.</p>

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5	Аналог № 6	Аналог 7
				Калужского или Киевского шоссе через Малое Бетонное кольцо. Остановка общественно транспорта в пяти миутах ходьбы (автобусы и маршрутки до м.Теплый Стан и г.Троицк).	коммуникациями: электричество 15 кВт, магистральный газ, центральные городские канализация и водоснабжение. Участок обнесен капитальным забором. Полная инфраструктура с детскими садами, школой, больницей, пунктом скорой помощи, салонами и магазинами в 15 минутах пешей прогулки. Дорого, изыскано, эксклюзив.		
Источник	https://www.cian.ru/sale/suburban/158923265/	https://www.cian.ru/sale/suburban/158189803/	http://www.invst.ru/pr odaja/zemli_pod_zastr oyku/zemelny_uchast ok_dlya_dachnogo_str oitelstva_v_shakhovo_17_85_ga/	https://www.cian.ru/sale/suburban/151890459/	https://www.cian.ru/sale/suburban/150740956/	http://www.invst.ru/pr odaja/zemli_pod_zastr oyku/uchastok_pod_k ottedzhnoe_stroitelstv o_v_yartsevo_71_71_ga/	http://www.invst.ru/pr odaja/zemli_pod_zastr oyku/zemelnyy_uchast ok_dlya_dachnogo_str oitelstva_v_shakhovo_22_90_ga/
Цена за 1 сот, рублей	496305,7	181818,2	174 175	383333,3	476857,1	179 966	179 966
Диапазон цен на промышленные земли подольского района выявлен без учета торга, а так же с учетом развитой инфраструктуры в районе аналогов и он составляет: от 174 175 до 496 305,7 рублей							

Анализ основных ценообразующих факторов

Развитие земельных рынков находится в самой непосредственной связи с развитием рынка недвижимости. Земельный рынок Подмосковья - один из самых динамично развивающихся рынков России, так как основной тенденцией последнего времени (несмотря на кризисные тенденции) является повышенный спрос на земельные участки в пригороде - как со стороны инвесторов, так и покупателей жилья из Москвы, для постоянного проживания за городом. Растет количество коттеджных поселков, крупных логистических центров, развивается частное строительство. Подмосковные земли становятся предметом пристального внимания все большего круга лиц и привлекают новых участников. Сегодня этот рынок притягивает к себе значительное количество крупных инвесторов, девелоперов, риэлторов, состоятельных частных лиц. Рынок подмосковной земли условно делится по направлениям и по удаленности от МКАД. По направлениям цена и ликвидность зависят от исторически сложившихся предпочтений и потенциала развития.

1) Запад - самое дорогое и ликвидное направление.

2) Юго-западное и северо-западное направления за последнее время заметно возросли в цене.

3) Восточные направления пока, кроме определенных мест, не являются привлекательными по экологическим и транспортным показателям.

4) Южное направление — Симферопольское и Каширское шоссе, трасса Москва — Дон — исторически гораздо менее развито, однако относительно высокое качество дорог и хорошая экологическая обстановка делают его весьма перспективным.

По удаленности земли Подмосковья условно делятся на три кольца: Первое кольцо (0 - 30 км — от МКАД до «бетонки»), второе (30 -60 км — от первой до второй «бетонки») и третье (60—100 км — до границ Московской области, в отдельных местах до 200 км). Большую часть занимают земли лесного фонда и сельскохозяйственного назначения.

В Московской области находится достаточное количество земель для продажи, однако, привлекательных участков (с коммуникациями, разрешительной документацией, достоинствами природного ландшафта) с точки зрения девелоперов немного. Ограниченность предложения участков в ближнем Подмосковье, приводит к росту интереса к отдаленным территориям (более 100 км от МКАД).

Наибольшее количество предложений наблюдается в Наро-Фоминском, Рузском и Волоколамском районах. Особый интерес представляют Красногорский, Одинцовский, Наро-Фоминский и Истринский районы. Площадь земель, их удаленность от Москвы, достоинства природного ландшафта имеют огромное значение и влияют на цену земельного участка. Также определенное значение имеет план развития прилегающей территории (кому принадлежат земли и что с ними планируют делать впоследствии).

Общие критерии при выборе земельного участка: направление; расстояние от МКАД; размер; транспортная доступность; социальное окружение; статус земли и категория; наличие коммуникаций, водоема (река, пруд, озеро); леса по границам и на самой территории участка; юридические аспекты.

Общая площадь Московской области составляет 4 млн. 579,9 тыс. га. Вместе с тем, земельный рынок Московской области пока формируется в основном из двух категорий земель: • земель сельскохозяйственного назначения — 1 млн. 743,8 тыс. га, • земель населенных пунктов — 501,3 тыс. га. Большое влияние на стоимость земли оказывает степень развитости инфраструктуры.

Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, чем нанеосвоенных. Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций⁹ можно дифференцировать следующим образом: - транспортные подъездные пути – 15-20%; - электроэнергия – 15-25%; - газоснабжение – 10-25%; - остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Согласно данным аналитического департамента Ассоциации застройщиков Московской области, на рынке Московской области наблюдается стагнация.

Деятельность компаний, направленная на увеличение земельного банка, сокращается на фоне снижения рентабельности девелоперских проектов и рекордных объемов ввода жилья в последние годы. Как показывает практика прошлых кризисов, на любую экономическую нестабильность загородный рынок всегда реагирует снижением спроса, активные продажи продолжаются только в самых привлекательных по цене и качеству проектах. Пытаясь компенсировать убытки от снизившегося спроса на дома, девелоперы коттеджных поселков выбрасывают на рынок «участки без подряда», заманивая покупателей серьезными дисконтами. Скидки доходят до 50%. Однако, покупателей, приобретающих участки с расчетом «на будущее», подстерегают традиционные «потребительские» риски, с которыми уже столкнулись те, кто купил землю в кризис 2008 года.

Речь идет о невыполнении девелоперами своих обязательств по строительству дорог, подведению коммуникаций, созданию социальной и бытовой инфраструктуры, службы эксплуатации и т.д. К новым обременениям покупателя, собирающегося возводить дом в отдаленной перспективе, добавляются расходы на содержание участка (в том числе и налоги, которые продолжают расти). В наиболее непростых условиях сегодня, конечно, оказались крупные землевладельцы. Их активы продолжают дешеветь, возможностей реализовать наделы оптом практически не осталось (девелоперы, ранее покупавшие землю впрок, сейчас активно от нее избавляются), а расходы на содержание резко выросли из-за увеличившегося налогового бремени. Лендлордам, имеющим в собственности сельхозугодья, немного проще с налогами, однако они должны продолжать инвестировать в обработку земель, в противном случае слишком велики риски ее изъятия государством под предлогом нецелевого использования.

В однозначном минусе оказались спекулянты - те, кто скупал участки в надежде в дальнейшем выгодно их продать. Нелегко приходится и банкам, которые выдавали кредиты под залог земельных угодий: ценность этих активов не только резко упала, но и требует постоянных, причем растущих, вложений. Таким образом, для «непрофильных» собственников земля из актива превратилась в огромную проблему. Можно предположить, что в выигрыше окажутся те землевладельцы, которые будут готовы вступать в альянсы с профессиональными девелоперами, умеющими создавать востребованный аудиторией продукт. В настоящее время для застройщиков недвижимости существуют высокие риски. Нынешний инвестор, готовый купить земельный участок, не готов платить за землю. Он рассматривает вариант совместного вхождения в проект с собственником участка, и взять на себя, к примеру, разработку документации, решение вопросов с коммуникациями. Собственник вкладывает в проект землю, инвестор - все остальное, а затем происходит расчет готовым жильем. Если стоимость участка составляет 15-20% от общего объема инвестиций, высчитывается доля собственника земли, и собственник с инвестором становятся партнерами по проекту. Однако законодательство не защищает интересы миноритариев (а собственник земли в девелоперском проекте становится миноритарием). Инвесторы, в свою очередь, не готовы покупать землю за деньги, тем более, если участок не подготовлен к сделке. В результате многие крупные инвесторы так и не находят подходящего для себя продукта, несмотря на долгие переговоры с собственниками.

В ходе анализа рынка, нормативно-методической базы оценки, в том числе ФСО № 7, а также согласно данным исследований, проведенным Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки (Справочник оценщика недвижимости – 2016, том.3.Земельные участки, под ред.Лейфера Л.А, выявлены следующие ценообразующие факторы (элементы сравнения): 1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки 3. Условия продажи 4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки) 5. Условия рынка (скидки к ценам предложений) 6. Вид использования и (или) зонирование 7. Местоположение 8. Физические характеристики объекта (площадь) 9. Физические характеристики объекта (рельеф) 10. Экономические характеристики 11. Наличие движимого имущества 12. Другие характеристики (элементы) влияющие на стоимость (обеспеченность инженерными коммуникациями)

В меньшей степени на стоимость земельного участка влияют инженерно- геологические условия и асфальтирование участка. При анализе условий финансирования рассматриваются

субъективные договорные условия расчетов по сделке, для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки.

При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентном денежном средстве (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передача материальных ресурсов.

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки. Нестандартные условия финансирования не типичны для рынка земельных участков, данный фактор практически не влияет на цены предложений земельных участков.

В большей степени на стоимость земельного участка оказывает влияние такого фактора как месторасположение. Влияние данного фактора в зависимости от категории земли и ее назначения, учитывает: месторасположение относительно областного центра, районных центров, внутри города, относительно автомагистралей, красной линии наличие свободного подъезда и пр. Для земель Московской области основным фактор влияния на стоимость имеет такой показатель как удаленность от МКАД. Согласно исследованиям, проведенным НЦПО5, наиболее влияние удаленность от МКАД влияет на стоимость земли под индустриальную (производственно-складскую) застройку и на стоимость земли коммерческого назначения.

Таблица 7. Корректировки РС ЗУ при оценке влияния на стоимость земли в Московской области по отдаленности от МКАД

Расстояние от МКАД	Амплитуда, км. от МКАД																					
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105
1	1,000	2,978	4,764	6,272	7,623	8,868	10,034	11,140	12,193	13,209	14,187	15,134	16,054	16,949	17,823	18,676	19,512	20,330	21,134	21,923	22,699	23,462
5	0,136	1,000	1,600	2,106	2,560	2,978	3,370	3,741	4,095	4,436	4,764	5,082	5,391	5,692	5,985	6,272	6,552	6,827	7,097	7,362	7,623	7,879
10	0,210	0,625	1,000	1,316	1,600	1,861	2,106	2,338	2,560	2,775	2,978	3,177	3,370	3,558	3,741	3,920	4,095	4,267	4,436	4,601	4,764	4,925
15	0,159	0,475	0,760	1,000	1,253	1,484	1,691	1,778	1,844	1,904	1,956	2,002	2,043	2,080	2,112	2,142	2,169	2,193	2,215	2,234	2,251	2,267
20	0,131	0,391	0,625	0,823	1,000	1,163	1,316	1,461	1,600	1,733	1,861	1,985	2,106	2,224	2,338	2,450	2,560	2,667	2,771	2,876	2,978	3,078
25	0,113	0,336	0,537	0,707	0,860	1,000	1,132	1,256	1,375	1,490	1,600	1,707	1,810	1,911	2,010	2,106	2,200	2,293	2,383	2,472	2,560	2,646
30	0,100	0,297	0,475	0,625	0,760	0,884	1,000	1,110	1,215	1,316	1,414	1,508	1,600	1,689	1,776	1,861	1,944	2,026	2,106	2,183	2,262	2,338
35	0,090	0,267	0,428	0,563	0,684	0,798	0,901	1,000	1,095	1,186	1,274	1,359	1,441	1,522	1,600	1,677	1,752	1,825	1,897	1,968	2,038	2,106
40	0,082	0,244	0,391	0,514	0,625	0,727	0,823	0,913	1,000	1,085	1,163	1,241	1,316	1,390	1,461	1,531	1,600	1,667	1,733	1,798	1,861	1,924
45	0,076	0,225	0,361	0,475	0,577	0,673	0,760	0,843	0,923	1,000	1,074	1,146	1,215	1,283	1,349	1,414	1,477	1,539	1,600	1,660	1,718	1,776
50	0,070	0,219	0,348	0,462	0,563	0,657	0,743	0,820	0,891	0,958	1,023	1,087	1,150	1,212	1,274	1,336	1,395	1,453	1,510	1,566	1,621	1,674
55	0,066	0,197	0,315	0,414	0,504	0,588	0,663	0,736	0,806	0,873	0,937	1,000	1,061	1,120	1,178	1,234	1,289	1,343	1,396	1,448	1,500	1,550
60	0,062	0,185	0,297	0,391	0,475	0,553	0,625	0,694	0,760	0,823	0,884	0,943	1,000	1,056	1,110	1,163	1,215	1,266	1,316	1,366	1,414	1,461
65	0,059	0,176	0,281	0,370	0,450	0,523	0,592	0,657	0,720	0,779	0,837	0,893	0,947	1,000	1,052	1,102	1,151	1,199	1,247	1,293	1,339	1,384
70	0,056	0,167	0,267	0,352	0,428	0,498	0,563	0,625	0,684	0,741	0,796	0,849	0,901	0,951	1,000	1,048	1,095	1,141	1,186	1,230	1,274	1,316
75	0,054	0,159	0,253	0,336	0,408	0,473	0,537	0,596	0,653	0,707	0,760	0,810	0,860	0,908	0,954	1,000	1,042	1,089	1,132	1,174	1,215	1,256
80	0,051	0,153	0,244	0,321	0,391	0,454	0,514	0,571	0,627	0,677	0,727	0,776	0,823	0,869	0,913	0,957	1,000	1,042	1,083	1,124	1,163	1,202
85	0,049	0,146	0,234	0,308	0,375	0,436	0,494	0,548	0,600	0,649	0,698	0,744	0,789	0,834	0,877	0,919	0,960	1,000	1,040	1,079	1,116	1,154
90	0,047	0,141	0,223	0,297	0,361	0,420	0,475	0,527	0,577	0,625	0,673	0,719	0,760	0,801	0,843	0,884	0,923	0,962	1,000	1,037	1,074	1,110
95	0,046	0,136	0,217	0,286	0,344	0,404	0,458	0,508	0,556	0,603	0,647	0,690	0,732	0,773	0,813	0,852	0,890	0,927	0,964	1,000	1,035	1,070
100	0,044	0,131	0,210	0,276	0,336	0,391	0,442	0,491	0,537	0,582	0,625	0,667	0,707	0,747	0,785	0,823	0,860	0,896	0,931	0,966	1,000	1,034
105	0,043	0,127	0,203	0,267	0,325	0,378	0,428	0,475	0,520	0,563	0,605	0,645	0,684	0,722	0,760	0,796	0,832	0,867	0,901	0,934	0,967	1,000

Таблица 8. Корректировки РС ЗУ при оценке влияния на стоимость земли в Московской области по отдаленности от МКАД

Расстояние от МКАД	Амплитуда, км. от МКАД																					
	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105
1	1,000	1,502	1,916	2,284	2,645	3,015	3,403	3,819	4,272	4,770	5,326	5,953	6,670	7,502	8,481	9,654	11,088	12,887	15,214	18,347	22,803	29,632
5	0,666	1,000	1,276	1,521	1,761	2,007	2,266	2,543	2,844	3,176	3,546	3,964	4,441	4,995	5,647	6,428	7,383	8,581	10,130	12,216	15,183	19,744
10	0,438	0,657	0,839	1,000	1,158	1,320	1,490	1,672	1,870	2,088	2,331	2,606	2,920	3,284	3,713	4,226	4,854	5,641	6,660	8,031	9,982	12,980
15	0,378	0,568	0,724	0,864	1,000	1,140	1,287	1,444	1,615	1,803	2,013	2,250	2,522	2,836	3,206	3,649	4,193	4,871	5,751	6,936	8,620	11,209
20	0,332	0,498	0,631	0,758	0,877	1,000	1,129	1,267	1,417	1,582	1,766	1,975	2,212	2,488	2,813	3,202	3,678	4,274	5,046	6,085	7,563	9,835
25	0,262	0,393	0,503	0,598	0,693	0,789	0,891	1,000	1,118	1,249	1,394	1,559	1,746	1,964	2,221	2,528	2,903	3,374	3,983	4,804	5,970	7,764
30	0,234	0,352	0,449	0,535	0,619	0,706	0,797	0,894	1,000	1,117	1,247	1,394	1,562	1,756	1,985	2,260	2,596	3,017	3,562	4,295	5,338	6,942
35	0,210	0,315	0,402	0,479	0,555	0,632	0,713	0,801	0,896	1,000	1,117	1,248	1,398	1,573	1,778	2,024	2,321	2,702	3,189	3,846	4,780	6,216
40	0,188	0,282	0,360	0,429	0,497	0,566	0,639	0,717	0,802	0,896	1,000	1,118	1,253	1,409	1,592	1,813	2,082	2,420	2,857	3,445	4,282	5,568
45	0,168	0,252	0,322	0,384	0,444	0,506	0,572	0,642	0,718	0,801	0,895	1,000	1,121	1,260	1,425	1,622	1,863	2,165	2,556	3,082	3,810	4,981
50	0,150	0,225	0,287	0,342	0,397	0,452	0,510	0,573	0,640	0,713	0,798	0,892	1,000	1,125	1,271	1,447	1,663	1,932	2,281	2,751	3,418	4,445
55	0,133	0,200	0,255	0,305	0,353	0,402	0,454	0,509	0,569	0,636	0,710	0,794	0,889	1,000	1,130	1,287	1,478	1,718	2,028	2,446	3,040	3,933
60	0,118	0,177	0,226	0,269	0,312	0,355	0,401	0,450	0,504	0,562	0,628	0,702	0,787	0,885	1,000	1,138	1,307	1,519	1,794	2,163	2,689	3,496
65	0,104	0,156	0,198	0,237	0,274	0,312	0,353	0,396	0,442	0,494	0,552	0,617	0,691	0,777	0,879	1,000	1,149	1,335	1,576	1,900	2,363	3,072
70	0,090	0,135	0,173	0,206	0,239	0,272	0,307	0,344	0,385	0,430	0,480	0,537	0,602	0,677	0,765	0,871	1,000	1,162	1,372	1,655	2,056	2,674
75	0,078	0,117	0,149	0,177	0,205	0,234	0,264	0,296	0,331	0,370	0,413	0,462	0,518	0,582	0,658	0,749	0,860	1,000	1,181	1,424	1,769	2,301
80	0,066	0,099	0,126	0,150	0,174	0,198	0,224	0,251	0,281	0,314	0,350	0,391	0,438	0,493	0,557	0,635	0,729	0,847	1,000	1,206	1,499	1,949
85	0,055	0,082	0,104	0,125	0,144	0,164	0,185	0,208	0,233	0,260	0,290	0,324	0,364	0,409	0,462	0,526	0,604	0,702	0,829	1,000	1,243	1,616
90	0,044	0,066	0,084	0,100	0,116	0,132	0,149	0,167	0,187	0,209	0,234	0,261	0,293	0,329	0,372	0,423	0,486	0,565	0,667	0,805	1,000	1,300
100	0,034	0,051	0,065	0,077	0,089	0,102	0,115	0,129	0,144	0,161	0,180	0,201	0,225	0,253	0,286	0,326	0,374	0,435	0,513	0,619	0,769	1,000

Влияние на стоимость земли под жилую застройку, дачное строительство оказывает экономико-географическое, социальное положение самого населенного пункта, в котором расположен участок, оснащенность транспортом, наличием основных трасс, т.е. доступность, а также его экономический потенциал. На землю рекреационного назначения оказывает влияние экологического состояния региона, наличие естественных природных особенностей (лес, озеро ипр.). На стоимость земли сельскохозяйственного назначения оказывает местоположение в регионе относительно населенных пунктов, в разрезе возможного перевода в

другую категорию. Следует особо отметить, что согласно ФСО №7, п.11, б) «Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Различие в стоимости земельных участков, оформленных на праве собственности и праве аренды, заключается в сумме затрат, которые несет арендатор земельного участка при выкупе его в собственность. Указанные затраты в общем случае включают в себя выкупную стоимость земельного участка, определенную в соответствии с местными нормативными документами, и составляет к-ты от 073-0,86.

В открытых источниках информации предоставлены предложения о продаже земельных участков на обычных, рыночных условиях продажи, то есть когда сделка совершается на открытом рынке в условиях конкуренции, без влияния каких-либо чрезвычайных обстоятельств потенциальным сторонам сделки предоставляется вся необходимая информация о предмете сделки. Ценам на земельные участки свойственен принцип изменения, согласно которому стоимость обычно не остается постоянной и меняется с течением времени. Цена предложения обычно разнится с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Сделки купли-продажи объектов недвижимости осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг». Согласно источника: Справочник оценщика недвижимости. том3. под ред. Лейфера Л.А., 2016 год. Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, скидка на торг для участков различного назначения составляет от 6 до 25%.

В случае, если согласно Правилам землепользования и застройки, объекты расположенные в зонах, которые подразумевают возможное возведение различных схожих объектов недвижимости (Ж4, СД, ОД) и что позволяет при необходимости беспрепятственно изменить назначение земельного участка: «Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования..»(Статья 7. ЗК РФ), влияние данного фактора незначительно. В теории земельные участки меньшей площади имеют более высокую удельную стоимость 1 кв. м., т.к. в них закладываются затраты на размежевание и переоформление. Влияние фактора масштаба так же описано в Справочнике оценщика недвижимости -2016 и для земельных участков различной категории и площади выведены соответствующие коэффициенты, которые составляют от 0,8 до 1,38.

К экономическим характеристикам относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Одной из основных характеристик рынка, отражающих доходность является коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода (отдачи) на ту часть

вложенного капитала, который может быть отнесен к земельному участку и его возмещение.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

Земельные участки под индустриальную застройку		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,14	1,22	1,25
	1-2,5	0,95	1,00	1,08	1,15	1,18
	2,5-5	0,88	0,93	1,00	1,07	1,10
	5-10	0,82	0,87	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,80	0,84	0,91	0,97	1,00

Таблица 53

Земельные участки под офисно-торговую застройку		аналог				
Площадь, га		<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	≥3
объект оценки	<0,1	1,00	1,11	1,21	1,33	1,38
	0,1-0,5	0,90	1,00	1,09	1,20	1,24
	0,5-1,0	0,83	0,92	1,00	1,10	1,14
	1,0-3,0	0,75	0,84	0,91	1,00	1,04
	≥3	0,73	0,81	0,88	0,96	1,00

Таблица 54

Земельные участки сельскохозяйственного назначения		аналог			
Площадь, га		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,08	1,22	1,28
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,19
	30-100	0,82	0,88	1,00	1,05
	≥100	0,78	0,84	0,96	1,00

Таблица 55

Земельные участки под МЖС		аналог		
Площадь, га		<0,5	0,5-1,5	≥5
объект	<0,5	1,00	1,06	1,18
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11
	≥5	0,87	0,93	1,00

Таблица 56

Земельные участки под ИЖС		аналог				
Площадь, кв.м		<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	0,88	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

Таблица 57

Земельные участки под объекты рекреации		аналог			
Площадь, га		<1	1-3	3-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,18	1,23
	1-3	0,94	1,00	1,11	1,15
	3-10	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥10	0,81	0,87	0,96	1,00

Таблица 58

Земельные участки под объекты придорожного сервиса		аналог				
Площадь, га		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	≥10
объект оценки	<1	1,00	1,06	1,15	1,23	1,27
	1-2,5	0,94	1,00	1,08	1,18	1,20
	2,5-5	0,87	0,92	1,00	1,07	1,11
	5-10	0,81	0,86	0,93	1,00	1,03
	≥10	0,79	0,84	0,90	0,97	1,00

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитал) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Экономические характеристики в большей степени влияют на стоимость объектов капитального строительства коммерческого назначения и в меньшей степени на стоимость земельных участков, поскольку для незастроенных земельных участков основное влияние имеет фактические и физические параметры и местоположение. В подавляющем большинстве предложения о продаже земельных участков не содержат условий по передаче какого-либо дополнительного движимого имущества. Наличие движимого имущества влияет на стоимость сделки земельного участка в размере стоимости этого имущества. Анализ рынка, в том числе значения и диапазоны значений ценообразующих факторов, был составлен на основании комплексного анализа открытых источников информации, указанных в разделе: ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

3. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

3.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

3.2. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Минимущества России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки», оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование¹).

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

местоположение и окружение;

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

транспортная доступность;

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Данный метод был использован при оценке объектов.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементарным стоимостным показателям относятся элементарные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементарные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементарных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В связи с отсутствием достоверных данных об аренде земельных участков этот метод в расчетах не использовался

Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективно использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;

расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;

расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

В связи с отсутствием концепции по застройке земельного участка данный метод в оценке не использовался.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями по зонообразованиям, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонных и экологических законодательствах. Земельный участок Категория земель: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей..

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования. На свободном земельном участке возможно строительство малоэтажных жилых домов

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При определении наилучшего и наиболее эффективного использования, Оценщик рассматривал, такие направления, как:

- Целевое назначение и разрешенное использование;

-Преобладающие способы использования аналогичных объектов недвижимости окружающие объект оценки;

- Перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- Текущее использование объекта оценки.

Проанализировав ситуацию на рынке коммерческой недвижимости, в ближнем Подмосковье, а также полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, характеристики населения, расположение и площадь объекта, оценщик пришел к выводу, что наилучшее, наиболее эффективное использование объекта оценки по назначению – «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей

Наилучшее использование не является абсолютным. Оно отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа господствующих рыночных условий.

Вывод: оценка справедливой стоимости проводится в соответствии с текущим видом разрешенного использования земельного участка: «земли населенных пунктов» с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Расчет справедливой стоимости

Для проведения оценки в пределах земельного участка в соответствии с его экспликацией выделяются:

- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями.
- Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, замкнутые водоемы.

Рыночная оценка стоимости земельного участка определяется на основе оценки входящих в его состав земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями.

При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай или иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке справедливой стоимости методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать влияние экологических факторов.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами с учетом прибыли предпринимателя.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитывается уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, качество дорог.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального покупателя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от других факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельных участков изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Справедливая стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов.

4.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, так как земельный участок является не возобновляемым активом.

В оценочной практике возможно использование элементов затратного подхода в сравнительном и доходном подходах для расчета стоимости улучшений земельного участка.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ.

Доходный подход применяется для самостоятельной оценки земельного участка, если существует достоверная информация о совершенных сделках аренды, а так же о предложениях о сдаче в аренду земельных участков.

На дату оценки нет достоверно информации об сделках аренды а так же предложений об аренде.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения доходного подхода в отношении расчета справедливой стоимости земельного участка.

4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ ПОДХОДУ.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов, данных риэлтерских агентств).

Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок по состоянию на дату оценки (данные Рос реестра в открытом доступе указывают данные по сделкам по 2012 года включительно), на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную таблицу. В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** - если по данному показателю аналог ему уступает.

Величина корректировки определялась Оценщиком экспертным путем или на основании весовой доли элемента сравнения в общей стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка.

Для проведения расчетов по сравнительному подходу были отобраны наиболее сходные по своим характеристикам и местоположению земельные участки.

Все анализируемые объекты выставлены на продажу, во время, совпадающее с датой оценки, в связи с этим, корректировка на дату не проводилась.

Полная информация Print Screen, с указанием ссылок на источник информации представлена в Приложении к настоящему отчету.

Выбор единицы сравнения

Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них элементов, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные нужно привести к одному наиболее удобному значению. Таким значением может стать соответствующая единица измерения типичная для определенного сегмента рынка.

Объектом оценки настоящего Отчета являются земельные участки. На данном сегменте рынка принято апеллировать показателем стоимости 1 сотки или 1 га. В качестве единицы сравнения выбирается 1 сотка.

Расчет стоимости объектов площадью до 50 соток

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Источник информации			http://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_17_85_ga/	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_kottedzhnoe_stroitelstvo_v_yartsevo_71_71_ga/	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_22_90_ga/
Единица сравнения	Сот.				
Общая площадь, сот.	сот	До 50	500	500	500
Цена за ед. площади	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6
Дата продажи (дата оценки)		Август 17	Август 17	Август 17	Август 17
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Местоположение		г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км	деревня Ярцево , Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	До 50	500	500	500
Корректировка	%		+18%	+18%	+18%
Скорректированная цена	руб/сот		177780,4	183691,3	183691,3
Назначение		Малоэтажное жилищное строительство и рекреационные цели	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		177780,4	183691,3	183691,3
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		177780,4	183691,3	183691,3

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка на отсутствие инфраструктуры			0,814664	0,814664	0,814664
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки (Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов* Корректировка на отсутствие инфраструктуры)	руб/сот		63793,5	65914,52	65914,52
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки	руб/сот		65207,51		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		652,08		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, 2016 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на уторгование принята на уровне -13,5%.

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью до 50 соток.

Объекты-аналоги имеют площади 500 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 1, 2016 год, таблица 55

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
общая площадь, соток	До 50	500	500	500
Общая площадь, га	До 0,5	5	5	5
Коэффициент	1	1,18	1,18	1,18
Корректировка		+18%	+18%	+18%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в августе 2017 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на отсутствие развитой инфраструктуры в районе объекта оценки:

Полученный результат, необходимо скорректировать с учетом допущения прописанного в задании на оценку: для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через пять лет.

Справедливая стоимость определялась путем дисконтирования.

Формула дисконтирования денежных потоков

Где

CF_N- стоимость полученного результата, с учетом развитой инфраструктуры в районе объекта оценки;

n- количество лет , через которое будет развиваться инфраструктура данного района.

Согласно допущениям в задании на оценку, n равняется 5 годам.

D- ставка дисконтирования.

Ставка дисконтирования определялась согласно пункту 48 МСФО-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014):

Предприятие, удерживающее группу финансовых активов и финансовых обязательств, подвергается рыночным рискам (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) и кредитному риску (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) каждого из контрагентов. Если предприятие управляет такой группой финансовых активов и финансовых обязательств на основе своей чистой подверженности рыночным рискам или кредитному риску, предприятие имеет право применять исключение, предусмотренное в настоящем стандарте в отношении оценки справедливой стоимости. Данное исключение позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на основе цены, которая была бы получена при продаже чистой длинной позиции (то есть актива) за принятие конкретного риска или при передаче чистой короткой позиции (то есть обязательства) за принятие конкретного риска при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Соответственно, предприятие должно оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств с учетом того, как участники рынка оценили бы чистую подверженность риску на дату оценки.

В данном случае за ставку дисконтирования принимаем прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя была взята из справочника СРД №19 от 2016 года.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВНИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	32	31	-	
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	33	35	-	
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	32	33	-	
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	24-30	22-28	-	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	17	16	-	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	12	-	
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	12		
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	8		
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	4	7		
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	59	62	-	
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	42	47	-	

Согласно справочнику прибыль предпринимателя для типового жилья равняется 22,75%.

Расчет справедливой стоимости одной сотки земельного участка:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 сотки с учетом развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		177780,4	183691,3	183691,3
Стоимость 1 сотки с учетом отсутствия развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		63793,5	65914,52	65914,52

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{177780,4}{(1+25\%)^5} = 63793,5 \text{руб./сот.}$$

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{183691,3}{(1+25\%)^5} = 65914,52 \text{руб./год.}$$

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{183691,3}{(1+25\%)^5} = 65914,52 \text{руб./год.}$$

Корректировка равняется: коэффициенту: $1/((1+25\%)^5) = 0,814664$

Расчет стоимости объектов площадью от 50-150 соток

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Источник информации			http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_17_85_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_kottedzhnoe_stroitelstvo_v_yartsevo_71_71_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_22_90_ga/
Единица сравнения	Сот.				
Общая площадь, сот.	сот	От 50 до 150	500	500	500
Цена за ед. площади	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6
Дата продажи (дата оценки)		Август 17	Август 17	Август 17	Август 17
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Местоположение		г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км	деревня Ярцево , Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	От 50 до 150	500	500	500
Корректировка	%		+11%	+11%	+11%
Скорректированная цена	руб/сот		167234,13	172794,36	172794,36
Назначение		Малоэтажное жилищное строительство и рекреационные цели	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		167234,13	172794,36	172794,36
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		167234,13	172794,36	172794,36

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка на отсутствие инфраструктуры			0,814664	0,814664	0,814664
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки (Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов* Корректировка на отсутствие инфраструктуры)	руб/сот		60009,14	62004,33	62004,33
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки	руб/сот		61339,27		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		613,39		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, 2016 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	13,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на уторгование принята на уровне -13,5%.

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 50-150 соток.

Объекты-аналоги имеют площади 500 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 1, 2016 год, таблица 55

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Показатели	ьект оценки	налог 1	налог 2	налог 3
цая площадь, соток	г 50 до 150	500	500	500
бшая площадь, га	г 0,5 до 1,5	5	5	5
Коэффициент	1	1,11	1,11	1,11
Корректировка		+11%	+11%	+11%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в августе 2017 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на отсутствие развитой инфраструктуры в районе объекта оценки:

Полученный результат, необходимо скорректировать с учетом допущения прописанного в задании на оценку: для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через пять лет. Справедливая стоимость определялась путем дисконтирования.

Формула дисконтирования денежных потоков

Где

CF_n - стоимость полученного результата, с учетом развитой инфраструктуры в районе объекта оценки;

n - количество лет , через которое будет развиваться инфраструктура данного района.

Согласно допущениям в задании на оценку, n равняется 5 годам.

D- ставка дисконтирования.

Ставка дисконтирования определялась согласно пункту 48 МСФО-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014):

Предприятие, удерживающее группу финансовых активов и финансовых обязательств, подвергается рыночным рискам (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) и кредитному риску (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) каждого из контрагентов. Если предприятие управляет такой группой финансовых активов и финансовых обязательств на основе своей чистой подверженности рыночным рискам или кредитному риску, предприятие имеет право применять исключение, предусмотренное в настоящем стандарте в отношении оценки справедливой стоимости. Данное исключение позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на основе цены, которая была бы получена при продаже чистой длинной позиции (то есть актива) за принятие конкретного риска или при передаче чистой короткой позиции (то есть обязательства) за принятие конкретного риска при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Соответственно, предприятие должно оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств с учетом того, как участники рынка оценили бы чистую подверженность риску на дату оценки.

В данном случае за ставку дисконтирования принимаем прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя была взята из справочника СРД №19 от 2016 года.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние взносы (ВН) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	32	31	-	
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	33	35	-	
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	32	33	-	
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	24-30	22-28	-	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	17	16	-	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	12	-	
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	12	-	
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	8	-	
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	4	7	-	
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	59	62	-	
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	42	47	-	

Согласно справочнику прибыль предпринимателя для типового жилья равняется 22,75%.

Расчет справедливой стоимости одной сотки земельного участка:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 сотки с учетом развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		167234,13	172794,35	172794,35
Стоимость 1 сотки с учетом отсутствия развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		60009,14	62004,33	62004,33

$$CF_N = \frac{167234,13}{(1+D)^N} = \frac{167234,13}{(1+25\%)^5} = 60009,14 \text{ руб./сот.}$$

$$CF_N = 172794,35 = 62004,33 \text{ руб./сот.}$$

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{172794,35}{(1+25\%)^5} = 62004,33 \text{ руб./сот.}$$

Корректировка равняется: коэффициенту: $1/((1+25\%)^5) = 0,814664$

Расчет стоимости объектов площадью от 150-500 соток

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Источник информации			http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_17_85_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_kottedzhnoe_stroitelstvo_v_yartsevo_71_71_ga/	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_22_90_ga/
Единица сравнения	Сот.				
Общая площадь, сот.	сот	От 150 до 500	500	500	500
Цена за ед. площади	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6
Дата продажи (дата оценки)		Август 17	Август 17	Август 17	Август 17
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Местоположение		г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км	деревня Ярцево , Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	От 150 до 500	500	500	500
Корректировка	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6
Назначение		Малоэтажное жилищное строительство и рекреационные цели	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка на отсутствие инфраструктуры			0,814664	0,814664	0,814664
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки (Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов* Корректировка на отсутствие инфраструктуры)	руб/сот		54062,29	55859,76	55859,76
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки	руб/сот			55260,6	
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м			552,61	

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, 2016 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Краснодар	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на уторгование принята на уровне -13,5%.

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 150-500 соток.

Объекты-аналоги имеют площади 500 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 1, 2016 год, таблица 55

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Показатели	ьект оценки	налог 1	налог 2	налог 3
цая площадь, соток	150 до 500	500	500	500
бщая площадь, га	от 1,5 до 5	5	5	5
Коэффициент	1	1	1	1
Корректировка		0%	0%	0%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в августе 2017 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на отсутствие развитой инфраструктуры в районе объекта оценки:

Полученный результат, необходимо скорректировать с учетом допущения прописанного в задании на оценку: для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через пять лет. Справедливая стоимость определялась путем дисконтирования.

Формула дисконтирования денежных потоков

Где

CFn- стоимость полученного результата, с учетом развитой инфраструктуры в районе объекта оценки;

n- количество лет , через которое будет развиваться инфраструктура данного района.

Согласно допущениям в задании на оценку, n равняется 5 годам.

D- ставка дисконтирования.

Ставка дисконтирования определялась согласно пункту 48 МСФО-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014):

Предприятие, удерживающее группу финансовых активов и финансовых обязательств, подвергается рыночным рискам (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) и кредитному риску (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) каждого из контрагентов. Если предприятие управляет такой группой финансовых активов и финансовых обязательств на основе своей чистой подверженности рыночным рискам или кредитному риску, предприятие имеет право применять исключение, предусмотренное в настоящем стандарте в отношении оценки справедливой стоимости. Данное исключение позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на основе цены, которая была бы получена при продаже чистой длинной позиции (то есть актива) за принятие конкретного риска или при передаче чистой короткой позиции (то есть обязательства) за принятие конкретного риска при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Соответственно, предприятие должно оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств с учетом того, как участники рынка оценили бы чистую подверженность риску на дату оценки.

В данном случае за ставку дисконтирования принимаем прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя была взята из справочника СРД №19 от 2016 года.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износы (ВН) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	32	31	-	
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	33	35	-	
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	32	33	-	
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	24-30	22-28	-	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	17	16	-	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	12	-	
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	12		
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	8		
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	4	7		
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	59	62	-	
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	42	47	-	

Согласно справочнику прибыль предпринимателя для типового жилья равняется 22,75%.

Расчет справедливой стоимости одной сотки земельного участка:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 сотки с учетом развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		150661,4	155670,6	155670,6
Стоимость 1 сотки с учетом отсутствия развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		54062,29	55859,76	55859,76

$$\mathbf{CFd} = \frac{\mathbf{CF}_N}{(1+D)^N} = \frac{150661,4}{(1+25\%)^5} = 54062,29 \text{ руб./сот.}$$

$$\mathbf{CFd} = \frac{\mathbf{CF}_N}{(1+D)^N} = \frac{155670,6}{(1+25\%)^5} = 55859,76 \text{ руб./сот.}$$

$$\mathbf{CFd} = \frac{\mathbf{CF}_N}{(1+D)^N} = \frac{155670,6}{(1+25\%)^5} = 55859,76 \text{ руб./сот.}$$

Корректировка равняется: коэффициенту: $1/((1+25\%)^5) = 0,814664$

Расчет стоимости объектов площадью от свыше 500 соток

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена предложения	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Источник информации			http://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_17_85_ga/	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_kottedzhnoe_stroitelstvo_v_yartsevo_71_71_ga/	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogo_stroitelstva_v_shakhovo_22_90_ga/
Единица сравнения	Сот.				
Общая площадь, сот.	сот	свыше 500	500	500	500
Цена за ед. площади	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Корректировки	(Все корректировки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемому)				
Право собственности		полное	полное	полное	полное
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		174 175	179 966	179 966
Торг			Торг	Торг	Торг
Корректировка	%		-13,5%	-13,5%	-13,5%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6
Дата продажи (дата оценки)		Август 17	Август 17	Август 17	Август 17
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Местоположение		г.Москва, Михайлово-Ярцевское с/п, вблизи д.Сенькино-Секерино.	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км	деревня Ярцево , Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км	деревня Шахово, Новая Москва Шоссе:Калужское шоссе От МКАД:28 км
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		150661,4	155670,6	155670,6
Физические характеристики					
Общая площадь, сот.	сот	свыше 500	500	500	500
Корректировка	%		-4%	-4%	-4%
Скорректированная цена	руб/сот		144634,9	149443,8	149443,8
Назначение		Малоэтажное жилищное строительство и рекреационные цели	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство	Земли под малоэтажное и коттеджное строительство
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб/сот		144634,9	149443,8	149443,8
Инженерные коммуникации		по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов	руб/сот		144634,9	149443,8	149443,8

Элемент сравнения	Единица измер.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировка на отсутствие инфраструктуры			0,814664	0,814664	0,814664
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки (Скорректированная цена с учетом развитой инфраструктуры вокруг объектов аналогов* Корректировка на отсутствие инфраструктуры)	руб/сот		51899,8	53625,37	53625,37
Цена за ед. общей площади с учетом не развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки	руб/сот		53050,18		
Цена за ед. общей площади	руб/кв.м		530,5		

Объяснение вносимых корректировок:

Поправка на торг:

Под поправкой на торг подразумевается сумма, на которую продавец может снизить первоначально объявленную сумму, в нашем случае – сумму предложения. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка на разницу между стоимостью предложения и ценой продажи была определена по данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» (СРД №19, 2016 г.) под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича.

Значение скидки на торг по городам

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	6-8 (7)	9-11 (11)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-9 (8)	12-15 (13,5)	-
Екатеринбург	5-9 (7)	6-11 (8)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-10 (8)	9-12 (11,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	11-13 (12)
Красноярск	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	12-15 (13,5)	-
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)
Новосибирск	-	8-9 (8,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	10-14 (12)	11-14 (12,5)
Ростов-на-Дону	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	10-14 (12)	-	10-15 (12,5)	10-12 (11)
С.-Петербург	5-8 (6,5)	5-10 (7,5)	6-9 (8,5)	12-14 (13)	7-11 (9)	11-14 (12,5)	10-12 (11)	10-14 (12)	8-12 (10)
Среднее по крупным городам в ноябре 2016 г.	7,0	9,5	8,6	12,2	8,2	11,9	7,3	12,6	11,2
Среднее по крупным городам в мае 2016 г.	9,1	12,1	10,8	15,0	10,5	14,2	12,3	15,5	13,1
Среднее по крупным городам в мае 2015 г.	8,2	10,7	9,1	11,8	8,4	10,2	10,2	13,1	11,9
Среднее по крупным городам в ноябре 2014 г.	4,4	7,6	5,9	9,0	5,6	9,2	7,5	11,5	11,1
Средние города									
Владивосток	5-8 (6,5)	8-12 (10)	-	12-14 (13)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	7-11 (9)	10-14 (12)	-
Омск	7-8 (7,5)	8-11 (9,5)	6-9 (7,5)	11-13 (12)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	-	11-15 (13)	-
Севастополь	8-10 (9)	12-16 (14)	-	12-16 (14)	-	11-14 (12,5)	-	10-15 (12,5)	12-18 (15)
Ставрополь	6-8 (7)	10-14 (12)	5-10 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-15 (12,5)	8-12 (10)	12-16 (14)	12-17 (14,5)
Тамбов	6-7 (6,5)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	11-13 (12)	-	10-16 (13)	-	11-15 (13)	12-14 (13)
Тверь	5-7 (6)	9-11 (10)	7-9 (8)	11-15 (13)	7-9 (8)	11-13 (12)	9-10 (9,5)	11-13 (12)	12-16 (14)
Среднее по средним городам в ноябре 2016 г.	7,1	11,2	8,0	12,7	8,0	10,1	9,5	12,8	14,1
Среднее по средним городам в мае 2016 г.	8,2	12,0	10,4	14,5	10,5	13,9	10,8	15,1	15,2
Среднее по средним городам в мае 2015 г.	5,3	9,3	8,2	11,2	7,5	10,8	8	12,9	13,6
Среднее по средним городам в ноябре 2014 г.	3,9	7,5	6,6	8,0	5,8	9,9	7,0	12,4	13,2
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в ноябре 2016 г.	7-9 (8)	10-14 (12)	7-9 (8)	10-14 (12)	8-10 (9)	10-14 (12)	8-11 (9,5)	12-17 (14,5)	12-15 (13,5)
Московская область в мае 2016 г.	8-11 (9,5)	11-17 (14)	9-12 (10,5)	12-17 (14,5)	10-14 (12)	12-17 (14,5)	10-16 (13)	13-19 (16)	13-16 (14,5)
Московская область в марте 2015 г.	5-6 (5,5)	9-13 (11)	9	10-14 (12)	8-11 (9,5)	10-15 (12,5)	10-15 (12,5)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Московская область в ноябре 2014 г.	3-5 (4)	8-11 (9,5)	7	8-12 (10)	6-10 (8)	9-12 (10,5)	7-11 (9)	9-12 (10,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на уторгование принята на уровне -13,5%.

Общая площадь

Объектом оценки является участок площадью от 500 соток.

Объекты-аналоги имеют площади 500 соток. Таким образом, необходимо проведение корректировки на площадь земельных участков для всех объектов-аналогов.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка определялась с помощью справочника Лейфера, том 1, 2016 год, таблица 55

Таблица 55

Земельные участки под МЖС					
Площадь, га		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,06	1,18	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,15
	1,5-5	0,85	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,87	0,96	1,00

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, соток	свыше 500	500	500	500
Общая площадь, га	свыше 5	5	5	5
Коэффициент	1	0,96	0,96	0,96
Корректировка		-4%	-4%	-4%

Корректировка= C_a/C_o

Местоположение

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся недалеко от крупных транспортных магистралей. Корректировка не требуется.

Объект оценки и все объекты-аналоги приблизительно одинаково удалены от МКАД. Корректировка не требуется.

Категория земель, разрешенное использование

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют схожую категорию земель и разрешенное использование. Корректировка не требуется.

Местоположение по отношению к инженерным системам и коммуникациям Земельный участок объекта оценки гипотетически рассматривался как свободный, также как и подобранные объекты-аналоги, поэтому корректировка на наличие коммуникаций на участке не требуется (по границе проходят электроснабжение, водоснабжение и канализация). Корректировка не требуется.

Право собственности

Объект оценки и все объекты-аналоги находятся в собственности. Корректировка не требуется.

Дата предложения (изменение цен предложения во времени)

Все объекты-аналоги предложены к продаже в августе 2017 года. Корректировка не требуется.

Корректировка на отсутствие развитой инфраструктуры в районе объекта оценки:

Полученный результат, необходимо скорректировать с учетом допущения прописанного в задании на оценку: для обеспечения наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки его местоположение будет обеспечено надлежащей инфраструктурой через пять лет. Справедливая стоимость определялась путем дисконтирования.

Формула дисконтирования денежных потоков

Где

CFn- стоимость полученного результата, с учетом развитой инфраструктуры в районе объекта оценки;

n- количество лет, через которое будет развиваться инфраструктура данного района.

Согласно допущениям в задании на оценку, n равняется 5 годам.

D- ставка дисконтирования.

Ставка дисконтирования определялась согласно пункту 48 МСФО-13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014):

Предприятие, удерживающее группу финансовых активов и финансовых обязательств, подвергается рыночным рискам (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) и кредитному риску (в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IFRS) 7) каждого из контрагентов. Если предприятие управляет такой группой финансовых активов и финансовых обязательств на основе своей чистой подверженности рыночным рискам или кредитному риску, предприятие имеет право применять исключение, предусмотренное в настоящем стандарте в отношении оценки справедливой стоимости. Данное исключение позволяет предприятию оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств на основе цены, которая была бы получена при продаже чистой длинной позиции (то есть актива) за принятие конкретного риска или при передаче чистой короткой позиции (то есть обязательства) за принятие конкретного риска при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Соответственно, предприятие должно оценивать справедливую стоимость группы финансовых активов и финансовых обязательств с учетом того, как участники рынка оценили бы чистую подверженность риску на дату оценки.

В данном случае за ставку дисконтирования принимаем прибыль предпринимателя.

Прибыль предпринимателя была взята из справочника СРД №19 от 2016 года.

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) %		Рыночные внешние износ (ВнИ) %	
				Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.	Ноябрь 2015 г.	Ноябрь 2016 г.
	20-40 км от МКАД	Типовые загор. влад. старой постройки	7	32	31	-	
	50-60 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	33	35	-	
	60-70 км от МКАД	Типовые загор. влад. соврем. постройки	1	32	33	-	
	20-40 км от МКАД	Типовое жилье	4, «С»	24-30	22-28	-	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 3, 4, 6, «В»	17	16	-	
	10-20 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	14	12	-	
	30-40 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	10	12		
	50-60 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	6	8		
	70-90 км от МКАД	Офисы	1, 4, «С»	4	7		
	10-20 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	59	62	-	
	40-70 км от МКАД	Склады-терминалы	6, «В»	42	47	-	

Согласно справочнику прибыль предпринимателя для типового жилья равняется 22,75%.

Расчет справедливой стоимости одной сотки земельного участка:

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость 1 сотки с учетом развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		144634,9	149443,8	149443,8
Стоимость 1 сотки с учетом отсутствия развитой инфраструктуры вокруг объекта оценки		51899,8	53625,37	53625,37

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{144634,9}{(1+25\%)^5} = 51899,8 \text{ руб./сот.}$$

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{149443,8}{(1+25\%)^5} = 53625,37 \text{ руб./сот.}$$

$$CF_d = \frac{CF_N}{(1+D)^N} = \frac{149443,8}{(1+25\%)^5} = 53625,37 \text{ руб./сот.}$$

Корректировка равняется: коэффициенту: $1/((1+25\%)^5) = 0,814664$

Расчет справедливой стоимости каждого земельного участка, представлен в таблице:

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Стоимость одного квадратного метра, рубли	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1093	Сенькино-Секерино	11 934	613,39	7 320 196,26	7 300 000
77:22:0030118:1094	Сенькино-Секерино	72 312	530,5	38 361 516,00	38 360 000
77:22:0030118:1095	Сенькино-Секерино	16 625	552,61	9 187 141,25	9 190 000
77:22:0030118:1096	Сенькино-Секерино	3 495	652,08	2 279 019,60	2 280 000
77:22:0030118:1097	Сенькино-Секерино	38 852	552,61	21 470 003,72	21 470 000
Итого				78 617 876,83	78 600 000

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Использованные подходы	Вес	Справедливая стоимость. Руб.
Доходный	0	-
Сравнительный	1	78 600 000
Затратный	0	-
Итоговая справедливая стоимость		78 600 000

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

1. Затратный подход наиболее полезен в основном для оценки, уникальных по своему виду и назначению объектов, для которых не существует рынка. При оценке земельных участков практически не применяется.

2. Сравнительный подход отражает ту стоимость, которая может возникнуть с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя.

3. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Проведенные расчеты получены исходя из функционального использования земельных участков с разрешенным использованием для малоэтажного жилищного строительства и рекреационных целей, справедливая стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет:

78 600 000

(Сто тринадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей

Кадастровый №	Ближайший н.п.	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость участка, округленно руб.
77:22:0030118:1093	Сенькино-Секерино	11 934	7 300 000
77:22:0030118:1094	Сенькино-Секерино	72 312	38 360 000
77:22:0030118:1095	Сенькино-Секерино	16 625	9 190 000
77:22:0030118:1096	Сенькино-Секерино	3 495	2 280 000
77:22:0030118:1097	Сенькино-Секерино	38 852	21 470 000
Итого			78 600 000

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о стоимости права собственности оцениваемого объекта основан на предположениях и условиях, оговоренных в отчете. Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости права собственности, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

6.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
2. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 24.07.2007 г. №220-ФЗ.
3. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 29 июля .2006 г. №157-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №256).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №255).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 29 июля 2007 г. №254).
7. Международные стандарты оценки МСО 2007 Международного комитета по стандартам оценки (МКСО).

6.2. СПРАВОЧНАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости “RWAY” выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
2. Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).

6.3. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
3. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
5. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
6. Фридман Д., Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
7. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупролиграфиздата, 1994. – 231 с.

7. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Справедливая стоимость, понятие которой дано в Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS 13) «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России №106н от 18.07.2012 г.): это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Согласно IFRS 13 оценка справедливой стоимости осуществляется несколькими подходами:

затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);

доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм;

рыночный подход – метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО №1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

Цена – термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, т.е. относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретного покупателя и продавца цена, уплаченная за товары и услуги, может не соответствовать стоимости этих товаров или услуг. Тем не менее, цена является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Риск – под риском понимается степень оправданности ожиданий при прогнозировании получения потоков будущих периодов. При их прогнозировании риск может рассматриваться как вероятность или степень возможности реализации прогнозных оценок.

Источник определения доли земельного участка

Практическое исследование по данному вопросу было опубликовано журнале «Вопросы оценки» №2 2003г. Л.А.Лейфером и др. в статье «Доля земли в общей стоимости единого

объекта недвижимости», основные положения которой приведены ниже. Для исследования использовались материалы банка данных по жилой и коммерческой недвижимости Нижнего Новгорода. В соответствии с принятой структурой территория города была разбита на оценочные зоны, в пределах которых цены на одинаковые объекты недвижимости можно считать одинаковыми (различие статистически незначимо). Как показали исследования, значения наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости в различных зонах сильно различаются. Отсюда следует, что использование для оценки земли данных коэффициентов, полученных по усредненным данным в масштабе города, неизбежно приведет к недопустимой погрешности. Анализ данных показал, что оценочные зоны могут быть объединены в ареалы, в пределах которых расхождение значений мультипликаторов можно считать статистически незначимым. Эти территории объединяют зоны, которые могут находиться в достаточном отдалении друг от друга, но являются подобными с точки зрения градостроительных признаков. Проведенные в Нижнем Новгороде следования позволили выделить следующие территории, в пределах которых значение наиболее вероятной доли земли в стоимости единого объекта недвижимости имеет вариацию, не превышающую 10%.

Ареал 1. Политический и культурный центр города (наиболее престижная часть города): 0,5-0,6.

Ареал 2. Районы, близко расположенные к центру города и коммерческим зонам: 0,4-0,5.

Ареал 3. Центры административных районов города: 0,4.

Ареал 4. Промышленные районы: 0,3-0,35.

Ареал 5. Спальные районы: 0,45-0,5.

Ареал 6. Окраины города: 0,25-0,35.

СКАНЫ СТРАНИЦ АНАЛОГОВ

www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/zemelnyy_uchastok_dlya_dachnogostroitelstva_v_shakhovo_17_85_ga/

О компании Услуги Контакты Мои варианты

Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купим Оставить заявку 8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Новая Москва

Земельный участок для дачного строительства в Шахово 17.85 га

310 530 988 RUB

173 967 RUB за сотку

лот 20323

Местоположение
деревня Шахово, Новая Москва
Шоссе: Калужское шоссе
От МКАД: 28 км

Площадь
Участка: 17.85 га

Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Фото Карта



Участок

Площадь: 17.85 га	Вид права: Собственность	Вид разрешенного использования: Дачное строительство (ДНП)
Характеристики: Ровный	Категория земли: Земли населенных пунктов	

Коммуникации

Электричество: Рядом
Газ: Рядом

Описание
Участок под жилищное строительство в Новой Москве. Общая площадь участка 17.85 га делится на участки площадью

www.invst.ru/prodaja/zemli_pod_zastroyku/uchastok_pod_kottedzhnoe_stroitelstvo_v_yartsevo_71_71_ga/

О компании Услуги Контакты Мои варианты

Инвест-Недвижимость Продажа Аренда Купим Оставить заявку 8 (495) 772-76-58
МНОГОКАНАЛЬНЫЙ

Заявка на просмотр лот: 20323

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Земельный участок для дачного строительства в Шахово 17.85 га", лот 20323

Введите цифры с картинки:

Калужское шоссе (A130)

Калужское шоссе 25

Калужское шоссе А130 – автомобильная дорога федерального значения от Москвы до границы с Беларуссией, через Рославль.

На территории Москвы до ЛьвовоКрестов идет по Старой Калужской дороге, после Крестов и на территории Калужской и Смоленской областей – по Старой Польской дороге. В Москве дорога известна под названием Калужское шоссе (до Великой отечественной войны и во время ее она называлась Варшавским шоссе), в Калужской и Смоленской областях – под названием Варшавское шоссе.

Читать далее ivosite

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Новая Москва

Участок под коттеджное строительство в Ярцево 71.71 га

1 290 534 752 RUB

179 966 RUB за сотку

лот 22112

Местоположение
деревня Ярцево, Новая Москва
Шоссе: Калужское шоссе
От МКАД: 28 км

Площадь
Участка: 71.71 га

Фото Карта



Участок

Площадь: 71.71 га	Вид права: Собственность	Вид разрешенного использования: Индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
Характеристики: Ровный	Категория земли: Земли населенных пунктов	

Коммуникации

Электричество: По границе
Газ: Рядом

Описание

Продается живописный участок в деревне Ярцево, Новая Москва. Общая площадь 71.71 га, делится от 5 га. Отличная транспортная доступность по участку.

Заявка на просмотр лот: 22112

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Участок под коттеджное строительство в Ярцево 71.71 га", лот 22112

Введите цифры с картинки:

Калужское шоссе (A130)

Калужское шоссе 25

Калужское шоссе А130 – автомобильная дорога федерального значения от Москвы до границы с Беларуссией, через Рославль.

На территории Москвы до ЛьвовоКрестов идет по Старой Калужской дороге, после Крестов и на территории Калужской и Смоленской областей – по Старой Польской дороге. В Москве дорога известна под названием Калужское шоссе (до Великой отечественной войны и во время ее она называлась Варшавским шоссе), в Калужской и Смоленской областях – под названием Варшавское шоссе.

Читать далее ivosite

Главная > Продажа > Земли под жилую застройку > Земли под малоэтажное и коттеджное строительство > Новая Москва

Земельный участок для дачного строительства в Шахово 22.90 га

412 121 682 RUB

179 966 RUB за сотку
лот 20320

Местоположение

деревня Шахово, Новая Москва
Шоссе: Калужское шоссе
От МКАД: 28 км

Площадь
Участка: 22.9 га

Цели использования:
Земли под малоэтажное и коттеджное строительство

Фото Карта



Участок

Площадь	22.9 га	Вид права:	Собственность	Вид разрешенного использования:	Дачное строительство (ДНП)
Характеристики:	Примыкает к лесу	Категория земли:	Земли населенных пунктов		

Описание

Продается земля под дачное строительство в Новой Москве. Общая площадь участка 22.9 га делится на участки площадью от 5 га. Участок расположен в живописном месте.

Заявка на просмотр

Ваше имя

+7-999-999-99-99*

E-mail

Меня интересует "Земельный участок для дачного строительства в Шахово 22.90 га", лот 20320

Введите цифры с картинки:

78186

Отправить

Калужское шоссе (А130)



Калужское шоссе 28

Калужское шоссе А130 – автомобильная дорога федерального значения от Москвы до границы с Белоруссией, через Рославль.

На территории Москвы до Львова/Крестов идет по Старой Калужской дороге, после Крестов и на территории Калужской и Смоленской областей – по Старой Польской дороге. В Москве дорога известна под названием Калужское шоссе (до Великой отечественной войны и во время ее она называлась Варшавским шоссе), в Калужской и Смоленской

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ОЦЕНКИ


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

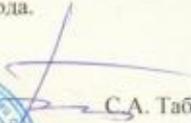
Оценщик:
Светлаков Василий Иванович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4508 № 217766, выдан 05.05.2006г.
ОВД "Ростокино" г. Москвы
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 18 » сентября 2007г., регистрационный № 000957

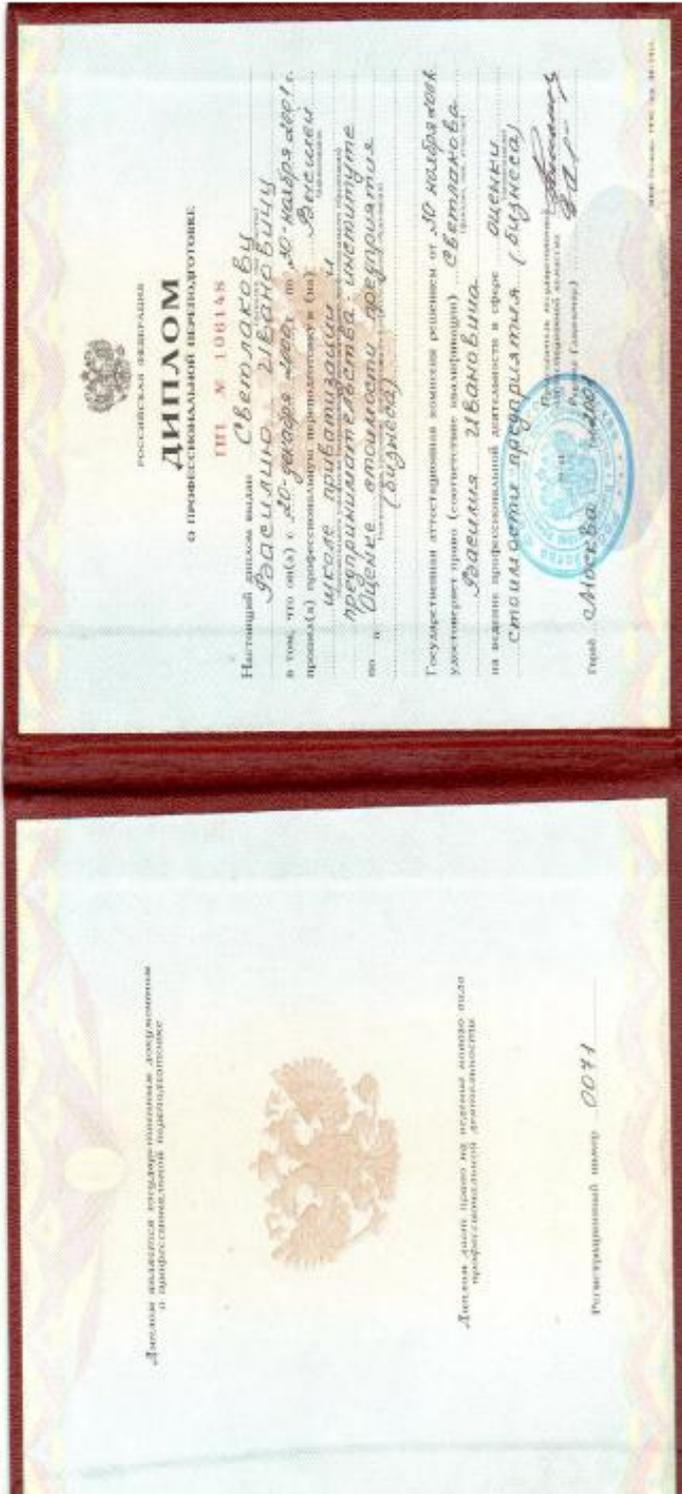
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

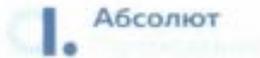
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 19 » сентября 2016 года.

Президент  С.А. Табакова



0021836 *





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

О.О. Пр. - Московская область, г. Серпухов, ул. Мухоморова, д. 1А, 123290, т. 770-00-00
г. Москва, проезд Кадомцева, д. 15, кв. 23
ИНН 50/0010000000
ОГРН 1055000000000
www.abssot.ru

ПОЛИС № 022-073-000862/17

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000862/17 от 14.03.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Светлаков Василий Иванович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, проезд Кадомцева, д.15, кв.23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «21» апреля 2017 г. по «20» апреля 2018 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действующим (бездействующим) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование». 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 14.03.2017г.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Добросовестности №138/17 от 07.02.2017г.



м.п. г.
«14» марта 2017г.

(Поталова Е.Ю.)

Страхователь:
Светлаков Василий Иванович

(Светлаков В.И.)

«14» марта 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ