

"НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЛАБОРАТОРИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ"

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Юридический адрес: 127473, Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр.1 тел./факс: (495) 646-58-30 e-mail: expertlab@bk.ru

Отчет об оценке № 12/20-37.12

об определении справедливой (рыночной) стоимости земельного участка: - 50:31:0020202:2818,

расположенного по адресу: Московская область, р-н Чеховский, СП Стремиловское, в районе д. Большое Петровское

Дата оценки: 07.12.2020 г.

Дата составления Отчета: 07.12.2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 4 |
|---|----|
| 1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 7 |
| 1.2. Задание на оценку | 7 |
| 1.3. Сведения о Заказчике – юридическом лице | 7 |
| 1.4. Сведения об оценщиках, выполнявших оценку | 7 |
| 1.5. Сведения об оценщике – юридическом лице | 8 |
| 1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ | 8 |
| 1.7. Допущения и ограничивающие условия | |
| 1.8. Анализ достаточности и достоверности информации | |
| 1.9. Термины и определения | |
| 1.10. Вид определяемой стоимости | |
| 1.11. Оцениваемые права | |
| 1.12. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ | |
| 1.13. Описание методологии оценки | |
| 1.14. Обоснование выбора подхода оценки при определении рыночной стоимос объекта оценки | |
| 2. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ | 22 |
| 2.1. Общеэкономический обзор | 22 |
| 2.2. Анализ состояния и развития рынка земельных участков в Московской | |
| ОБЛАСТИ | 22 |
| 2.2.1. Структура земельных участков Московской области и ценообразующие факторы | 25 |
| 2.2.2. Общая ситуация рынка земли Московской области | |
| 2.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объед | |
| 2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены | |
| СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ, С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ | 33 |
| 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 35 |
| 3.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 35 |
| 3.2. Анализ местоположения Объекта оценки | 36 |
| 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 37 |
| 5.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 39 |
| 5.1.Определение рыночной стоимости сравнительным подходом | 39 |
| 5.2.Согласование результатов по подходам | 47 |
| 6. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ | 50 |
| 7.ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ | 51 |
| Методическая и справочная литература | |
| Документы, использованные оценщиком при проведении оценки ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 | |
| | |
| Копии документов Оценщика | |
| ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 | |
| Информационные материалы, используемые при проведении исследования | 61 |

| ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 | 68 |
|----------------------------|----|
| Копии документов Заказчика | 68 |

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с договором возмездного оказания услуг по оценке № 12/20-37, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью "«РУССКОЕ ИНВЕСТИ-ЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РИО-ЛИОН Эстейт»" и Обществом с ограниченной ответственностью «Научноисследовательская лаборатория экспертизы и оценки» (далее ООО «НИЛЭО»), ООО «НИЛ-ЭО» оказало услуги по определению справедливой (рыночной) стоимости земельного участка с кадастровым номером

- 50:31:0020202:2818, расположенным по адресу: Московская область, р-н Чеховский, СП Стремиловское, в районе д. Большое Петровское

по состоянию на 07.12.2020 г.

Цель настоящей оценки — определение справедливой (рыночной) стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда.

Оценка выполнена на основании предоставленной документации и устной информации Заказчика. Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщики не проводили, как часть работы, аудиторскую или иную финансовую, а также юридическую проверку предоставленной Заказчиком информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимают на себя ответственность за надежность этой информации.

Оценка объекта выполнена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности МСФО IFRIS 13 «Оценка справедливой стоимости», со Стандартами оценки: ФСО №1 - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297), ФСО №2 - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298), ФСО №3 – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 299), ФСО №7 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611), обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, стандарты НП СРО «Деловой Союз Оценшиков».

Таблица 0-1. Результаты по применяемым подходам к оценке рыночной стоимости

| 06 | Результаты | | | Весовой ко- эффициент | | | Справедливая (рыночная) |
|---|-----------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|----|----|----------------------------|
| Объект оценки | Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход | 3П | дп | СП | стоимость, руб. |
| Земельный участок площадью 34629 кв. м, с кадастровым номером 50:31:0020202:2818, расположенный по адресу: Московская область, р- н Чеховский, СП Стремиловское, в районе д. Большое Петровское | Обоснованный отказ | Обоснованный отказ | 33 188 039 | | | | 33 188 039 |
| всего: | | | 33 188 039 | | | | |

В результате проведенных расчетов и анализа рынка:

- справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, расположенного по адресу Московская область, р-н Чеховский, СП Стремиловское, в районе д. Большое Петровское на дату проведения оценки 07 декабря 2020 г. составляет:

| | Кадастровый номер | Справедливая стоимость, руб. |
|---|--------------------|------------------------------|
| Земельный участок площадью 34629 м ² | 50:31:0020202:2818 | 33 188 039 |

Примечание: Объект оценки рассматривается свободным от обременения имущества правами третьих лиц.

«Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки ...» (статья 12 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ», ФЗ-135 от 29.07.98 (в действующей редакции, со всеми изменениями и дополнениями).

Характеристика имущества, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценщик

Стрекин П.В.

Генеральный директор ООО «НИЛЭО»

Стрекин П.В.

Полученная оценка выражает независимое суждение оценщика, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит <u>рекомендательный характер</u> для целей совершения сделки с объектом оценки.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

| Основание для проведения оценки: | Договор оказания услуг по оценке № 12/20-37 |
|--|--|
| Объект оценки | земельный участок: |
| | - 50:31:0020202:2818, |
| | расположенный по адресу: Московская область, р-н Чеховский, |
| | СП Стремиловское, в районе д. Большое Петровское |
| Результаты оценки, полученные при при- | Затратный подход: не применялся |
| менении различных подходов к оценке | Сравнительный подход: 33 188 039 рублей |
| | Доходный подход: не применялся |
| Итоговая величина стоимости объекта | 33 143 206 (Тридцать три миллиона сто сорок три тысячи двести |
| оценки | шесть) руб. |
| Ограничения применения полученного | Отчет действителен в течение 6 месяцев с даты составления, толь- |
| результата | ко для следующих целей: |
| | - для определения стоимости чистых активов Фонда |

1.2. Задание на оценку

| | земельный участок: | | | | |
|---------------------------------------|---|--|--|--|--|
| Объект оценки: | - 50:31:0020202:2818, | | | | |
| Объект оценки. | расположенный по адресу: Московская область, р-н Чеховский, | | | | |
| | СП Стремиловское, в районе д. Большое Петровское | | | | |
| Имущественные права: | Право собственности | | | | |
| Criff our mana | Геранина ЛВ. является собственником земельного участка: | | | | |
| Субъект права: | - 50:31:0020202:2818 | | | | |
| Цель оценки: | Определение справедливой (рын | раведливой (рыночной) стоимости объектов | | | |
| цель оценки. | оценки для определения стоимости чистых активов Фонда | | | | |
| Вид стоимости | Справедливая (рыночная) | | | | |
| Дата оценки: | 07.12.2020 года. | | | | |
| Сроки проведения работ по оценке: | С 01.12.2020 г. по 07.12.2020 г. | | | | |
| | 50:31:0020202:2818 | 19006819 | | | |
| Кадастровая стоимость Объекта оценки, | Оценщик принимает как достоверную всю информацию, пол | | | | |
| руб. | ченную от Заказчика в письменном и устном виде и не во | | | | |
| | ющую в противоречие с его профессиональным опытом. | | | | |
| Допущения и ограничительные условия | | | | | |

1.3. Сведения о Заказчике – юридическом лице

| Организационно-правовая форма: | ООО «РУССКОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО», Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «РИО-ЛИОН Эстейт» |
|--|--|
| Полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью " РУССКОЕ ИН- ВЕСТИЦИОННОЕ ОБЩЕСТВО», Д.У. Закрытым паевым ин- вестиционным фондом недвижимости «РИО-ЛИОН Эстейт" |
| Основной государственный регистрационный номер | ОГРН 1127747056040 |
| Юридический адрес: | Россия, 127473, Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 1, эт.5, пом. I, ком. 32 |

1.4. Сведения об оценщиках, выполнявших оценку

| Фамилия, имя, отчество оценщика: | Стрекин Павел Валентинович |
|----------------------------------|--|
| Место нахождения оценщика | 143221, Московская область, дер. Красновидово, ул. Централь- |
| (почтовый адрес) | ная, д. 19, кв. 3. |
| | Член саморегулируемой организации оценщиков «Деловой со- |
| Сведения о членстве в СРО: | юз Оценщиков», находящейся по адресу: г. Москва, Большая |
| | Якиманка, 31, офис 322. Свидетельство № 958 от 23.08.2016г. |

| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: | Диплом ПП № 323256, выдан 19.12.2003г; Институт профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Диплом ПП № 323256, выдан 19.12.2003г; Институт профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Свидетельство о повышении квалификации № 1650 от 28.10.2006 г., Московский государственный университет технологий и управления по программе «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации № 2673 от 12.10.2009 г., Московский государственный университет технологий и управления по программе «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации № 5568 от 16.10.2012 г., Московский государственный университет технологий и управления им. К.Г. Разумовского по программе «Оценочная деятельность». Удостоверение о повышении квалификации № 772401241091 от 15.09.2017 г., Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценочная деятельность» Имеется квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №010961-1 от 17.04.2018г. (срок действия до 17.04.2021г.) | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: | Страховой полис выдан на основании Договора страхования от ветственности оценщика № 07705/776/01006/9 от 23.12.2019 г ОАО «АльфаСтрахование» (страховая сумма 5 000 000 рублей Срок действия договора страхования с 15.01.2020 г. п 14.01.2021 г. | | | | |
| Стаж работы в оценочной деятельности: | 15 лет. | | | | |
| Трудовой договор между юридическим лицом и оценщиком: | Основное место работы: ООО «НИЛЭО». | | | | |
| Телефон, эл. почта | 8-905-500-2618 expertlab@bk.ru | | | | |
| Сведения о независимости оценщика: | Требования к независимости оценщика в соответствии с законодательством РФ соблюдены. | | | | |

1.5. Сведения об оценщике – юридическом лице

| Организационно-правовая форма: | Общество с ограниченной ответственностью | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|
| Полное наименование: | Общество с ограниченной ответственностью «Научн исследовательская лаборатория экспертизы и оценки». | | | | | |
| Телефон: | 8 (495) 646-58-30 | | | | | |
| Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения: | ОГРН 1057747014820 от 16 мая 2005 г. | | | | | |
| Место нахождения: | 127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 16, стр. 1. | | | | | |
| Сведения о страховании: | Страховой полис выдан на основании Договора страхования ответ-ственности оценщика № 0780R/776/50001/20 от 02.06.2020 г., ООО «АльфаСтрахование» (страховая сумма 5 000 000 рублей). Срок действия договора страхования с 11.06.2020г. по 10.06.2021г. | | | | | |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | Не привлекались. | | | | | |
| Сведения о независимости оценщика: | Требования к независимости оценщика в соответствии с законодательством РФ соблюдены. | | | | | |

1.6. Применяемые стандарты

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки. В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других – производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

Настоящая оценка выполнена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности МСФО IFRIS 13 «Оценка справедливой стоимости» и с положениями следующих законодательных документов и стандартов:

- 1. Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации "№ $135 \Phi 3$ от 29 июля 1998 года.
- 2. Федеральные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержден 20 мая 2015г. приказом Минэкономразвития №297;
 - Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержден 20 мая 2015г. приказом Минэкономразвития №298;
 - Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержден 20 мая 2015г. приказом Минэкономразвития №299;
 - Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).

Обоснование применения: Федеральные стандарты оценки обязательны к применению всеми субъектами оценочной деятельности.

Применяемые стандарты НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»:

- Правила оценочной деятельности НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», утвержден Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (Протокол № 2 от 11 марта 2010 года);
- Стандарт оценки НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010г.;
- Стандарт оценки НП СРО «Деловой Союз Оценщиков» ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества», утвержден и введен в действие решением Исполнительной дирекции ДСО в 2010 г.

Обоснование применения: оценщик является членом НП СРО «ДСО».

1.7. Допущения и ограничивающие условия

Данный отчет подготовлен в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности МСФО IFRIS 13 «Оценка справедливой стоимости», с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

- 1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщики исходили из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, но не проводил ее проверки. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик;
- 2. Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации. На оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов;
- 3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник полученной информации;
- 4. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат пол-

ностью или частично предвзятые мнения;

- 5. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;
- 6. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения;
- 7. Заказчик должен принять условие защитить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон, вследствие использования третьими сторонами полученных результатов оценки, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения данной работы;
- 8. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества;
- 9. Осмотр объекта оценки не проводился (оценщик не был допущен на территорию). Оцениваемый земельный участок оценивается как незастроенный. Данные о наличии каких-либо строений на участке Заказчиком не предоставлены.
- 10.Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;
- 11.Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта.

Ограничения и пределы применения полученного результата

В случае, если информация, предоставленная Заказчиком, которую Исполнитель воспринимал как соответствующую действительности, таковой не является, о чем станет известно Исполнителю, то Исполнитель вправе, без применения каких-либо санкций к себе, заявить об отзыве Отчета. В данном случае плата за оказанные услуги возврату не подлежит, а новая оценка может быть проведена на основе нового договора.

1.8. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с требованиями действующего законодательства, информация, использованная при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности (Φ CO N2 1).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки (п. 19 ФСО №1). Настоящим оценщик заявляет, что для определения рыночной стоимости объекта оценки использована вся имеющаяся в распоряжении исполнителя существенная информация, перечисленная/представленная в настоящем отчете. На момент написания отчета какой-либо дополнительной информацией Исполнитель не располагал. Поэтому исполнитель полагает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, которые подлежали исследованию оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения (п. 19 ФСО №1). Для проведения оценки были использованы предоставленные и заверенные Заказчиком копии документов. Поэтому Оценщик полагает, что информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достоверности.

В соответствии с требованиями действующего законодательства, информация, использованная при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Таким образом, на момент написания отчета, у исполнителя отсутствуют основания утверждать обратное.

1.9. Термины и определения

В соответствии с упомянутыми стандартами в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Под *оценочной деятельностью* понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-Ф (далее - оценщики).

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Дата составления Отчета – дата, когда подготовлен Отчет и с которой отчитывается срок действия Отчета.

Данные по продажам – информация о характере сделки, цене продажи, характеристиках объекта на дату продажи.

Движимое имущество включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Дефицит является ограничением имеющегося предложения любых товаров и услуг в зависимости от спроса на них. Это набор объектов, из которого могут выбирать потенциальные покупатели или арендаторы.

Диапазон:

- 1). Разность между максимальным и минимальным значением выборки.
- 2). Разность между максимальным и минимальным значением, которое может принимать переменная.

Допущение – гипотетические мнения, или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

Инфляция — снижение покупательной способности валюты, обычно измеряемое индексом потребительских цен.

Конъюнктура – сложившаяся на рынке экономическая ситуация, которая характеризует: соотношение между спросом и предложением, уровень цен, портфель заказов, требования потребителей и иные экономические показатели.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

К *недвижимым вещам* (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Объекты оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством.

Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. От способности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности, и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, и, следовательно, стоимость.

К *объектам гражданских прав* относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Открытый рынок - рынок свободной конкуренции, на котором любой покупатель или продавец могут заключить сделку купли-продажи, и где цены определяются конкуренцией.

Отичем об оценке — документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Полезность – способность удовлетворять нужды и потребности людей. Это скорее относительное, или сравнительное понятие, нежели абсолютная характеристика. Обычно, чем больше потребностей способен удовлетворить объект, тем он более полезен, и тем большим будет спрос на него. Полезность собственности для конкретного предприятия может отличаться от ее полезности с точки зрения рынка или определенной отрасли. Различают текущую и потенциальную полезность.

Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без чрезмерных ограничений деятельности продавцов и покупателей.

Сопоставимые объекты – такие объекты, которые по своим физическим свойствам и полезности близки к оцениваемому объекту.

 ${\it Cnpoc}$ — это одновременно и желание обладать объектом оценки, и возможность заплатить за него.

Стандарти – нормативный документ по стандартизации, разработанный, как правило, на основе согласия, характеризующийся отсутствием возражения по существенным вопросам у большинства заинтересованных сторон, принятый (утвержденный) признанным органом (предприятием).

Стоимость — экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный *вид стоимости*, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Цель оценки — определение стоимости Объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.10. Вид определяемой стоимости

При определении справедливой (рыночной) стоимости объекта <u>оценки</u> определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон не обязана отчуждать Объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за Объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за Объект оценки выражен в денежной форме.

Аналогичное определение рыночной стоимости имеется в Стандартах оценки Φ CO N2.

1.11. Оцениваемые права

В данном отчете оценивается право собственности на Объект оценки. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

1.12. Процесс оценки

Процесс оценки является последовательностью действий, при которых ставится задача, планируется работа, собранные данные классифицируются, анализируются и интерпретируются. Он состоит из ряда шагов, каждый из которых должен выполняться в определен-

ной последовательности. На основании стандартов оценки обязательных к применению субъектами оценочной деятельности утверждена поэтапная процедура проведения оценки:

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

Процесс оценки - сбор и аналитическое исследование данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

В рамках настоящего отчета осуществляется сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения сто-имости 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.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

1.13. Описание методологии оценки

Теоретическим фундаментом процесса оценки является система оценочных принципов, на которых основывается расчёт стоимости объектов недвижимости. Принципы оценки формируют исходные взгляды субъектов рынка на величину стоимости недвижимости.

В мировой практике принято выделять четыре группы оценочных принципов:

- принципы, основанные на представлениях потенциального собственника: полезность, замещение, ожидание;
- принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости:
- вклад, остаточная продуктивность, сбалансированность, разделение;
- принципы, обусловленные действием рыночной среды:
- спрос и предложение, конкуренция, соответствие, изменение внешней среды;
- принцип лучшего и наиболее эффективного использования.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности с учётом ее местоположения, класса, оснащенности.

На основании стандартов оценки обязательных к применению субъектами оценочной деятельности утверждены следующие подходы к оценке:

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

<u>Затратный подход</u> — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за имущество больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим имуществом, аналогичным по своим полезным характеристикам. Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства, т.е. «улучшений», с учетом всех видов износа

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Процедура оценки, с учётом вышеизложенных особенностей, включает следующие последовательные шаги:

- 1. Расчет стоимости приобретения свободной (имеющейся в распоряжении) земли в целях ее оптимального использования.
 - 2. Расчет затрат на возведение нового, аналогичного оцениваемому, объекта.
 - 3. Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта.
- 4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости оцениваемого объекта, а также увеличение ее величины на сумму налога на добавленную стоимость и предпринимательской прибыли.
- 5. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости здания стоимости земли. Затратный подход предусматривает возможность оценки в зависимости от цели и, как следствие, закладываемой точности расчётных процедур следующими методами:
 - Методом сравнительной единицы.
 - Методом разбивки по компонентам.
 - Методом количественного обследования.

Любой из этих методов подразумевает в зависимости от конкретных условий определение либо восстановительной стоимости имущества, либо стоимости замещения.

Стоимость восстановления определяется как стоимость воспроизводства точной копии оцениваемого объекта с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по всем параметрам оцениваемому объекту.

<u>Доходный подход</u> — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки

Основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

Рыночная стоимость формируется на основе четырех концепций: спрос, полезность, дефицит, возможность передачи.

В рыночной экономике недвижимость имеет товарную форму, выступая в качестве объекта инвестиций. Любой инвестор рассмотрит возможные варианты инвестиций относительно их доходности и уровня риска. Поэтому определение рыночной стоимости объекта недвижимости через преобразование потока будущих доходов от ее эксплуатации является

необходимостью при принятии решения об инвестировании. Темпы и перспективы развития рынка недвижимости, и, прежде всего сегмента коммерческой недвижимости, требуют применения доходного подхода в оценке. Доходный подход при оценке объектов недвижимости представлен двумя методами:

• капитализации доходов;

• дисконтированных денежных потоков.

В основе обоих методов лежит предпосылка, что величина стоимости недвижимости обусловлена возможностью получать с помощью этого объекта доходы в будущем. В обоих случаях происходит преобразование дохода от объекта недвижимости в его стоимость в соответствии со стоимостью денег во времени. Различаются эти методы лишь способом преобразования. При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости, преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков — доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

<u>Сравнительный подход</u> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

В цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различия между объектом оценки и объектами сравнения и, на основе откорректированных значений, рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев, цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

В силу того, что рассматриваемый подход использует данные о сделках на рынке, его еще называют рыночным. Однако и два других подхода к оценке недвижимости – доходный и затратный – также черпают информацию с рынка. Первый из них использует информацию о среднерыночных ставках арендной платы. Кроме того, коэффициент капитализации также определяется на основе рыночных данных. Затратный подход использует информацию о рыночных ценах на материалы и рабочую силу, о средней величине накладных расходов и среднеотраслевой рентабельности. Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, который гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов, рациональный инвестор не заплатит больше, чем сумма, в которую обойдётся приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Выбор конкретного метода в основном обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самого оцениваемого объекта. Для каждой проблемы оценки всегда найдутся один-два метода, как правило, лучше других отражающих ситуацию на открытом рынке, хотя самым «рыночным» является метод сравнения продаж объектов-аналогов, если у Оценщика имеется достаточно надежной исходной информации. При принятии окончательного решения о стоимости, результаты расчетов, полученные различными методами, корректируются.

При определении рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

Метод сравнения продаж (способ оценки типичного участка и единицы сравнения).

Метод сравнения продаж основывается на анализе информации о ценах сделок купли – продажи объектов, аналогичных оцениваемому или сходных с ним по каким-либо параметрам, как правило, за последние 3-6 месяцев.

Основополагающим принципом рыночного подхода сравнения продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Другими словами, рыночный подход сравнения продаж имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта (либо объектов), по которому минимально либо абсолютное итоговое значение корректировок, либо количество корректировок. Данное правило сформулировано исходя из теоретической предпосылки адекватности цены продажи объекта, сходного по всем рассматриваемым характеристикам, рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Данный метод в расчетах рыночной стоимости земельного участка применялся, так как возможно отделить величину стоимости земельного участка из отобранных оценщиком аналогов.

Метод выделения.

Данный метод применяется в тех случаях, когда надежные данные о продажах свободных земельных участков на рынке отсутствуют. Предпосылкой метода является предположение о том, что стоимость объекта недвижимости складывается из стоимости земельного участка и стоимости улучшений (строений).

Способ определения рыночной стоимости собственно земельного участка рассчитывается как разница между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом износа.

Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

Данный метод дает объективные результаты, если можно точно оценить величину восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

В связи с крайне ограниченной информацией о составляющих рыночной стоимости аналогов оцениваемому единому объекту недвижимости и восстановительной стоимости зданий данный метод в настоящем Отчете 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.

Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком единого объекта недвижимости, не позволит правильно определить рыночную стоимость земельного участка. Следовательно, данный метод при определении рыночной стоимости земельного участка Объекта оценки не применим.

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 эффективному 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 остатка (через вычитание стоимости улучшений из стоимости единого объекта) может применяться для высокоплотной коммерческой застройки в центральной части города, когда аналогов на рынке продаж недостаточно, альтернатив нет. В этом случае стоимость земли может определяться, главным образом, эффективность конкретного проекта застройки в конкретном месте. В рамках данного отчета об оценке метод остатка не применялся.

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.

Метод предполагаемого использования (через вычитание стоимости улучшений из стоимости единого объекта) может применяться для высокоплотной коммерческой застройки в центральной части города, когда аналогов на рынке продаж недостаточно, альтернатив нет. В этом случае стоимость земли может определяться, главным образом, эффективность конкретного проекта застройки в конкретном месте. В рамках данного отчета об оценке метод предполагаемого использования не применялся.

Метод распределения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- 1. 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);
- 2. наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- 3. 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;
- 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.

Метод распределения может применяться для высокоплотной коммерческой застройки в центральной части города, когда аналогов на рынке продаж недостаточно, альтернатив нет. В этом случае стоимость земли может определяться, главным образом, эффективность конкретного проекта застройки в конкретном месте. В рамках данного отчета об оценке метод распределения не применялся.

1.14. Обоснование выбора подхода оценки при определении рыночной стоимости объекта оценки

Объектом оценки является земельный участок:

Земельный участок площадью 34629 кв. м, с кадастровым номером 50:31:0020202:2818, расположенный по адресу: Московская область, р-н Чеховский, СП Стремиловское, в районе д. Большое Петровское

Объект оценки относится к сегменту рынка земли с разрешенным использованием - **для индивидуального жилищного строительства**.

Необходимым условием применения **сравнительного подхода** для оценки земельного участка является наличие предложений по продаже аналогичных земельных участков. В рамках данного подхода, с учетом целей оценки, оцениваемый земельный участок рассматривается как «условно свободный».

На дату оценки на рынке продаж земли было представлено достаточное количество доступной рыночной информации по продажам земельных участков с таким же разрешенным использованием, как и у оцениваемых. Поэтому определение рыночной стоимости оцениваемых земельных участков в рамках сравнительного подхода проводится по земельным участкам с разрешенным использованием под ИЖС.

Доходный подход применим для доходной недвижимости. Основным параметром для определения дохода от объекта оценки является арендная плата. На период проведения оценки были проанализированы сайты Интернет, печатные издания, на которых предлагаются земельные участки в аренду. Оценщиком не было найдено информации по аналогичным оцениваемым земельным участкам

Таким образом, в рамках данного отчета об оценке доходный подход не применялся.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется производство

(строительство, приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности. Земля является невоспроизводимым ресурсом (невозможно определить затраты на воспроизводство или замещение объекта). Таким образом, в рамках данного отчета об оценке затратный подход не применялся.

Вывод

Согласно вышесказанному, с учетом целей оценки, определение справедливой (рыночной) стоимости земельных участков проводится в рамках сравнительного подхода - методом сравнения продаж.

2. АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

2.1. Общеэкономический обзор

Источник: Министерство экономического развития $P\Phi$, Φ едеральная служба государственной статистики, Банк Pоссии 1

Изменение общественно-политического устройства, ликвидация плановораспределительной системы хозяйствования и приватизация государственной собственности, проведённые в России в период 1990-1999, привели к разрыву хозяйственных связей между предприятиями, резкому падению производства всех отраслей экономики и катастрофическому ухудшению положения большинства населения. Но, начиная с 2000 года, постепенно, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины удалось стабилизировать экономику и финансы, стабилизировать работу предприятий, реформировать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения и повысить конкурентоспособность страны в мировом разделении труда. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики. Стабилизировался спрос не только на продукты питания и бытовые товары, но и на продукцию производственного назначения. Внешний долг государства с 158,7 млрд.долл. в 2000 году снижен до 50,6 млрд. долл. в 2018 году.

Таблица 2-1. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

| | | B % | 6 К | I полуго- | | Справочн | 0 |
|---|----------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|--------------|------------------------------|
| | Июнь | | | дие 2018г. | июнь 201 | 7г. в % к | I полугодие |
| Показатель | 20182. | июню 2017г. | ма <i>ю</i> 2018г. | в %к I полугодию | июню | | 2017z. |
| | | 20172. | 20102. | полугооию 2017г. | 2016г. | 2017г. | в %к I полу- годию 2016г. |
| Валовой внутренний продукт, млрд .рублей | 22239.44 | 101.325 | | | 100.6 ³⁾ | | |
| Индекс промьппленного производства | | 102.2 | 99.8 | 103.0 | 103.4 | 101.3 | 103.7 |
| Продукция сельского хозяйства, млрд | | | | | | | |
| .рублей | 330.6 | 100.9 | 98.2 | 102.2 | 98.9 | 99.6 | 100.5 |
| Грузооборот транспорта, млрд.т-км | 452.3 | 102.0 | 95.7 | 102.9 | 108.9 | 96.7 | 107.3 |
| в том числе | | | | | | | |
| железнодорожного транспорта | 209.1 | 103.0 | 95.3 | | 107.4 | 96.8 | 107.5 |
| Оборот розничной торговли, млрд .рублей | 2561.1 | 103.0 | 101.7 | 102.6 | 101.4 | 101.1 | 99.7 |
| Объем платных услуг населению, млрд | | | | | | | |
| .рублей | 769.5 | 101.3 | 99.1 | 102.4 | 100.6 | 100.9 | 100.3 |
| Внешнеторговый оборот, млрд. дол л а ров | == 0.4 | 100.01 | 101 275 | 4.00 000 | 121.26 | 400.075 | 100 51 |
| США | 57.9 ⁴ | 120.9 ⁴ | 101.2 ⁷⁵ | | 131.3 ⁶⁾ | 109.0^{75} | , |
| в том числе: экспорт товаров | 36.5 | 129.2 | 100.7 | 127.6 | 128.2 | 108.3 | |
| импорт товаров | 21.4 | 108.8 | 102.1 | 115.8 | 136.0 | 107.5 | 127,2 |
| Инвестиции в основной капитал, млрд | | | | | | | |
| .рублей | 2302.09) | $103.6^{2)}$ | | | 101.43) | | |
| Индекс потребительских цен | | 102.3 | 100.5 | 102.3 | 104.4 | 100.6 | 104.4 |
| Индекс пен производителей промышленных | | | | | | | |
| товаров | | 116.1 | 103.4 | | 102.9 | 99.7 | |
| Реальные располагаемые денежные доходы | | 100.2 | 110.1 | 102.611' | 99.9 | 110.0 | 97,3 ¹⁰ |
| Среднемесячная начисленная заработная | | | | | | | |
| плата работников организаций: | | | | | | | |
| номинальная, рублей | 45840 ¹⁰⁽ | 109.7 ^{W)} | 104.0 ^Щ | | 108.3 | 104.5 | |
| реальная | | 107.2 ^{W)} | 103.5 ^Щ | 108.7 ¹⁰⁾ | 103.8 | 103.9 | 102.6 |
| Общая численность безработных (в возрасте | | | | | | | |
| 15 лет и старше), млн .человек | $3.5^{13} >$ | 91.8 | 98.2 | 91,5 | 92,113) | 97.8 | 92.6 ¹³⁾ |
| Численность официально зарегистрирован- | | | | | | | |
| ных безработных (по данным Роструда). | 6 - | 0.5 | 0 | 0.5.4 | 0.4.2 | 0.50 | 05.0 |
| млн.человек | 0.7 | 86.5 | 96.6 | 86.4 | 84,3 | 96.8 | 95.3 |

¹ Данный раздел Отчета об оценке подготовлен оценщиком исходя из материалов сети Интернет: www.economy.gov.ru, http://www.cbr.ru/.

22

- Данные за І квартал 2018г. (первая оценка).
- 2)
- І квартал 2018г. в % к I кварталу 2017 года.

 I квартал 2017г. в % к I кварталу 2016 года.

 По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

Данные за май 2018 года. Май 2018г. и май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

Май 2018г. и май 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. Январь-май 2018г. и январь-май 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

Данные за I квартал 2018 года.

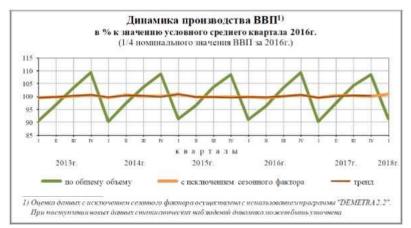
Оценка.

В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс.рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в I полугодии 2018г. в % к I полугодию 2017г. составили 101,6%, в I полугодии 2017г. в % к I полугодию 2016г. - 98,2%.

Предварительные данные.

Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

На основании данных Росстата все ключевые экономические показатели Российской Федерации положительны, но недостаточны для активного роста рынков. Особенно отстают реальные денежные доходы большинства населения, в результате чего - низкий потребительский спрос, низкий рост торговли, сферы услуг, строительства и промышленного производства. Как результат, - низкий общий рост ВВП.



В строительстве объем СМР в І полугодии 2018г. составил 2922,1 млрд, рублей (в сопоставимых ценах), или 99% г/г, что недостаточно для роста рынка недвижимости, но удовлетворительно, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост составил 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

Инфляция по итогам июня 2018 г. к июню 2017 г. составила +2,3%, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

В банковской сфере тенденции односторонне положительные - идет накопление средств и увеличение объемов кредитования. С другой стороны, высокая просроченная задолженность организаций говорит о недостаточном росте и доходах бизнеса, что может создать проблемы в будущем.

Средства организаций и физ. лиц в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.07.2018 г. составили 55,8 трлн. руб. (+7,9%).

Объём предоставленных кредитов в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.07.2018 года: организациям и предпринимателям - 20,5 трлн. руб. (+13,8% по сравнению с 01.07.2017г.), задолженность составила 30,6 трн. руб. (в т.ч. просроченная - 6,9%). Кредиты физическим лицам - 5,5 трлн. руб. (+37,5%). Общая задолженность по ипотечным жилищным кредитам - 5,7 трлн.руб. (+23,9%), из них просроченная - 1,0% от задолженности.

Ключевая ставка, установленная ЦБ России с 26.03.2018г., составляет 7,25% годовых.

ЦБР балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки заморозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности бизнеса и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

Международные резервы Российской Федерации на 27.07.2018 возросли до 459,5 млрд долл. США (+9,7% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года), что создает гарантии стабилизации в периоды возможных экономических кризисов.

Исторически сложившееся противостояние Запада и России стало вновь обостряться, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная захватническая сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами, заявил адмирал. Результаты этих «миссий» мы видели и наблюдаем во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии, Сирии.

Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют безраздельному господству в мире правящих кругов США. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неугодных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель - через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование самого передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США. На сегодня внешнеполитическое давление США - это главный риск для развития российской экономики.

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международных законов и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России (по данным Таможенной службы) вырос в январе - июле 2018 г/г. на 21,4%, при этом, высокое положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Напротив, в разрез интересам США на фоне обострения развязанных Западом конфликтов на Ближнем Востоке цены на нефть вновь начали стабильный рост.

Даже в условиях мощного внешнего противодействия в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы,

Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что несомненно отразится и на экономике, и на доходах, и на рынке недвижимости.

2.2. Анализ состояния и развития рынка земельных участков в Московской области.

Обзор составлен по материалам публикаций компаний Penny Lane Realty, Vesco Consulting, www.blackwood.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru, http://rway.ru/).

2.2.1. Структура земельных участков Московской области и ценообразующие факторы

По мнению аналитиков Vesco Consulting на земельном рынке Подмосковья можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

- 1. Престижности направления:
 - Наиболее престижные Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
 - Престижные Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
 - Второстепенные Волоколамское, Ярославское, Оставшковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
 - Наименее востребованные Щелковское, Каширское, Рузское и пр.
- 2. Расстояния от МКАД:
 - До 10 км;
 - 10-20 км;
 - 20-40 км;
 - 40-60 км;
 - 60-80 km:
 - Свыше 80 км.
- 3. Местоположения и окружения:
 - В непосредственной близости от водного объекта;
 - В непосредственной близости лесного массива;
 - В непосредственной близости от промышленного предприятия
 - Другое окружение.
- 4. Размера земельного участка:
 - Мелкие участки до 0,5 га;
 - Средние участки 0,5 5 га;
 - Большие участки 5 20 га;
 - Крупные участки свыше 50 га.
- 5. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:
 - Газоснабжение;
 - Электроснабжение;
 - Теплоснабжение;
 - Водоснабжение;
 - Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель

сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости, вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие.

Как известно, для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия, обуславливающие престижность, — это:

- направление (в данном случае принято привязываться к шоссе);
- расстояние от МКАД;
- окружение земельного участка.

По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя.

Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до г. Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 мин. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке внутри самого города с учетом небольших затруднений в движении. Трата большего количества времени на дорогу затрудняет ежедневную поездку на работу в столицу, живя загородом. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность в 20 км от МКАД, а самым оптимальным – радиус в 40 км. Но, несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской обл. Там существуют свои преимущества: дальние районы располагает большими площадями, что позволяет приобрести крупный земельный надел. А также удаленность от г. Москвы определяется лучшей экологией. Тем не менее, далеко не каждый готов купить для личного пользования земельный участок в 100-км зоне. Иные требования связаны с приобретением земельного надела для административнопроизводственных целей, где выходят на первый план другие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели, как и в Москве, прежде всего, исходят из розы ветров. Поэтому бессменным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район (порядка восьми тысяч сделок в год). В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколков-

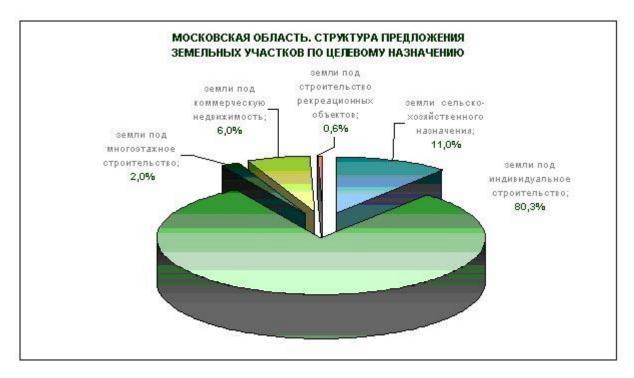
ское шоссе. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к Рублево-Успенскому. Существует определенный интерес на земельные участки по Калужскому, Минскому, Можайскому, Дмитровскому, Киевскому, Пятницкому, Ленинградскому направлениям. По причине относительно большого скопления промышленных предприятий и соответственно худшей экологии остаются менее востребованными такие шоссе, как Щелковское, Каширское, Рязанское. Также негативными факторами по этим направлениям являются близость крупных населенных пунктов и большое количество машин на трассах.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более двадцати соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше пятидесяти соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. А участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землеотводах ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- транспортные подъездные пути 15-20%;
- электроэнергия 15-25%;
- газоснабжение 15-25%;
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) 5- 15%.

По данным Фонда имущества Московской области, общая площадь этого региона составляет сегодня чуть более 4,5 млн га. Из них 1,8 млн га занимают леса, 1,7 млн га – поля и 501 тыс. га – земли поселений. На земли промышленности, энергетики, транспорта, оборонного назначения, а также земли запаса и особо охраняемые территории приходится в общей сумме не более 500 тыс. га. Рынок земли Подмосковья формируется в основном из предложений земельных участков двух категорий – сельскохозяйственного назначения и земель поселений, при этом последняя группа превосходит первую по числу предложений более чем в семь раз. Сегодня на рынке земли Подмосковья больше всего предложений о продаже земельных участков категории земли поселений с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» (ИЖС). Они составляют 80,3% рынка. Предложения земель сельхозназначения не превышают 11% рынка. Совсем немного земель продается с целевым назначением под коммерческую недвижимость (6%), многоэтажное строительство (2%) и строительство рекреационных объектов (0,6%).



Общие положения особо охраняемой природной территории

- 1. Отнесение особо охраняемых природных территорий в Московской области к землям особо охраняемых природных территорий осуществляется в соответствии с федеральными законами, настоящим Законом и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области.
- 2. Земельные участки в составе особо охраняемых природных территорий областного и местного значения, а также здания, сооружения и помещения, находящиеся в оперативном управлении государственных или муниципальных природоохранных учреждений особо охраняемых природных территорий, приватизации не подлежат.
- 3. В случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается включение в земли особо охраняемых природных территорий земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.
- 4. Особо охраняемые природные территории областного и местного значения могут организовываться как с изъятием земельных участков у собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов, так и без такового.
- 5. Для охраны и обеспечения функционирования особо охраняемых природных территорий могут создаваться государственные и муниципальные природоохранные учреждения.
- 6. В границах особо охраняемых природных территорий областного и местного значения в соответствии с их категорией, положением (паспортом) и функциональным зонированием могут выделяться земельные участки с объектами инфраструктуры или без таковых, предназначенные для сдачи в аренду гражданам и юридическим лицам в целях организации регулируемого туризма и отдыха, иной деятельности, не противоречащей режиму особо охраны и целям особо охраняемой природной территории.
- 7. Размещение объектов, обеспечивающих функционирование особо охраняемых природных территорий, осуществляется на специально выделенных участках, не включающих особо ценные экологические системы и объекты.
- 8. В состав предпроектной и проектной документации на строительство объектов в границах особо охраняемых природных территорий и их охранных зон включаются материа-

лы оценки воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду.

- 9. Земельные участки в границах особо охраняемых природных территорий предоставляются в аренду в порядке, предусмотренном земельным законодательством.
- 10. Ограничения прав землевладельцев, землепользователей, собственников и арендаторов земельных участков в связи с соблюдением режима особо охраны особо охраняемых природных территорий областного или местного значения устанавливаются решением Правительства Московской области или органа местного самоуправления муниципального образования Московской области по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

Государственная регистрация ограничений (обременений), установленных решением Правительства Московской области или органа местного самоуправления муниципального образования Московской области в связи с соблюдением режима особой охраны особо охраняемых природных территорий, осуществляется в порядке, предусмотренном федеральным законодательством.

11. Особо охраняемые природные территории областного и местного значения и их охранные зоны обозначаются на местности специальными информационными знаками.

2.2.2. Общая ситуация рынка земли Московской области 2

Московская область всегда обладала наиболее ликвидной недвижимостью. Земельный участок, расположенный относительно близко к столице, продавался достаточно быстро и по высокой цене. Ситуация на 2018 не изменилась, и рынок земельных участков, расположенных в Московской области, практически не имеет отличия от прошлых лет (2016, 2017). Необходимо рассмотреть основные современные тенденции и сделать прогнозы на ближайшее будущее.

Стоимость земли в различных уголках Московской области неодинакова.

Рыночная стоимость земли в Московской области:

- удаленность от столицы. Едва ли не решающий фактор, от чего зависит сумма, которую вам придется уплатить за тот или иной участок. И нет ничего удивительного в том, что средняя стоимость одной сотки земли в 20 километрах от МКАД будет выше, чем в 100 километрах. Таким образом, если вы вводите в поиск «купить участок Рузский район Колюбакино», который находится в 24 километрах от столицы, будьте готовы к тому, что вам придется раскошелиться на значительно большую сумму, чем если бы вы искали землю гденибудь в Куровском, расположенном в 90 км от МКАД. Кстати, исследования показали, что в основном жители столицы предпочитают приобретать участки в Подмосковье примерно в 40 км от МКАД;

- востребованность направления. На карте вы можете увидеть целый ряд автомобильных дорог, ведущих через красивейшие места Московской области, однако спрос на участки очень разнится. Таким образом, если вы решите приобрести небольшой кусочек земли в южном или юго-западном направлении, его стоимость будет значительно выше, нежели если вы обратите свой взор в сторону восточных районов. Наибольшим спросом в Подмосковье пользуются участки, расположенные вдоль Калужского, Ярославского и Киевского шоссе, в последнее время активно покупают и берут в аренду землю и вдоль Минского шоссе, особенно привлекают клиентов выгодные цены, которые еще не успели подскочить в этом районе;

² Источник информации: <u>http://www.ezem.ru/info/analitika/1213076199.html</u>, AH Knight Frank (www. knight frank.ru). http://terres.ru/upload/images/89efb6b9abccf354453ad051a3ff5ce9.jpg .

- статус участка. Разумеется, большинство жителей Москвы желают приобрести участок не просто в Подмосковье, а в готовом коттеджном поселке. В целом в этом нет ничего удивительного, поскольку здесь уже все под рукой. Тут и развитая инфраструктура, и удобное расположение (никто не делает подобную застройку в районах, куда трудно добраться), и прекрасные дороги, и даже готовая охрана. Однако таких участков гораздо больше в ближнем Подмосковье, да и далеко не всем столичным жителям такие участки по карману. Как правило, в коттеджных поселках селятся люди для постоянного проживания и прописки, с выездами в Москву для работы;
- количество действительных предложений. Вполне естественный фактор, определяющий стоимость любого товара. Тот же принцип действует и для земли. Чем больше клиентов желают выбрать тот или иной район, тем больше вариантов им будут предлагать. Вместе с тем вполне логично предположить, что на менее востребованных участках продавцы станут снижать стоимость участков, в особенности, если им необходимо срочно избавиться от своей земли.

Существует несколько различных факторов, влияющих на стоимость земельного участка в Подмосковье. При этом как таковой критерий подразделения по регионам является далеко не самым популярным для выбора. Как правило, при выборе рассматриваются такие основные критерии, как:

- Класс земли.
- Удаленность от МКАД.
- Транспортная развязка.

Разберем каждый из них более подробно.

Разумеется, первоочередным способом классификации стоимости участков в Подмосковье является их класс. Уровень дохода у каждого жителя столицы разный, поэтому далеко не каждый может позволить себе элитный участок. Критериями для определения стоимости той или иной земли могут послужить:

- пресловутая удаленность от столицы;
- наличие подведенных коммуникаций;
- имеющаяся в наличии инфраструктура;
- конечно же, расположение, ведь участок рядом с лесом, озером, рекой будет стоить значительно дороже, чем без таковых объектов.

Кадастровая стоимость участков в соответствии с данным критерием показана в таблице.

Таблица 2.5.

| Класс | Зона отдаленности от МКАД | Стоимость | |
|--------|---------------------------|-----------|--|
| | до 30 км | 227.754 | |
| | 31-60 км | 165.746 | |
| эконом | 61-90 км | 114.967 | |
| | свыше 91 км | 65.273 | |
| | до 30 км | | |
| бизнес | 31-60 км | 456.693 | |
| | 61-90 км | 398.953 | |

| | свыше 91 км | _ |
|------|-------------|---------|
| элит | до 30 км | 910.394 |
| | 31-60 км | 703.844 |
| | 61-90 км | |
| | свыше 91 км | _ |

Следующий критерий, от которого зависит цена участков в Подмосковье, — это, конечно же, удаленность от МКАД. Уже в этой статье мы поднимали данную тему, в большинстве случаев по близости к столице покупают участки для постоянного проживания с периодическими выездами в Москву для работы. Участки на удалении (примерно за 60 км) используются, как правило, для дач. Добираться из этих краев до столицы весьма долго и дорого, поэтому землю для постоянного проживания там покупают редко.

Средняя цена сотки участка в Подмосковье с учетом зоны удаленности от МКАД в рублях приведена в таблице ниже:

Таблина 2.6.

| Зона удаленности от МКАД | Стоимость |
|--------------------------|-----------|
| до 30 км | 497.858 |
| 31-60 км | 228.594 |
| 61-90 км | 120.191 |
| свыше 91 км | 67.125 |

Еще один критерий, который приводят многие риэлторские агентства, — шоссе, проходящее поблизости к территории участка. По этому показателю можно определить наиболее популярные направления, где любят строиться жители столицы. Усредненные цены могут получить люди, желающие купить землю в северной и южной части Подмосковья, стоимость одной сотки вдоль Дмитровского или Каширского шоссе практически не имеет отличий.

Цена земли в Подмосковье за сотку в 2018 году по районам

Наиболее и наименее привлекательные и дорогие районы Московской области для покупки земельного участка под дом или дачу.

От чего зависит стоимость?

Стоимость земли в Подмосковье, в основном зависит от двух факторов - удаленности от Москвы и направления.

По удаленности от МКАД

Ориентировочная цена сотки земли в зависимости от удаленности от МКАД:

до 15 км от МКАД - 400 - 800 тыс. руб. за сотку; до 30 км - 200 - 500 тыс. руб.; до 45 км - 150 - 300 тыс. руб.;

до 60 км - 100 - 180 тыс. руб.;

до 80 км - 50 - 100 тыс. руб.

Самые дорогие и дешевые направления

Запад

Средняя стоимость - 900 - 400 тыс. руб. за сотку.

Исторически самое привлекательное и дорогое направление. Хорошая экология, отсутствие фабрик и заводов, наличие элитных дачных поселков еще с советских времен - причины того, что цены на землю в этом районе остаются стабильно высокими.

Север

Средняя стоимость - 350 - 250 руб. за сотку.

Северное направление привлекательно с точки зрения экологии - здесь много лесов и рек, чистый воздух. Но присутствуют транспортные проблемы - Ленинградское и Дмитровское шоссе по многим рейтингам занимают первые строчки среди самых загруженных.

Восток

Средняя стоимость - 250 - 200 руб. за сотку.

Непростая ситуация с транспортом и не очень привлекательная экологическая обстановка стала причиной того, что на этом направлении располагаются в основном коттеджные поселки эконом-класса и стоимость земли здесь невелика.

Юг

Средняя стоимость - 300 - 250 руб. за сотку.

Ситуация и с транспортом и с экологией на этом направлении неоднозначны. В целом, это направление более перспективно и привлекательно, чем восточное, но менее ценится, чем север и запад. Особенно неблагополучными считаются районы возле Подольска и возле Домодедово.

2.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на пять сегментов:

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

Вывод:

Согласно задания на оценку оценке подлежит земельный участок с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство. Исходя из назначения данного участка, оценщик пришел к выводу, что объект относится к сегменту «Незастроенные земельные участки различного назначения».

2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов, с приведением интервалов значений этих факторов.

Проанализировав рынок продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту, можно отметить, что на рыночную стоимость влияют следующие факторы:

- условия реализации (форму оплаты, вид и структуру платежа, характер и срочность сделки)

Данные поправки применяются в случае наличия особых условий при составлении договора аренды. В настоящем отчете рассмотренные предложения по арендным ставкам содержат стандартные условия, а именно:

Форма оплаты – б/наличная;

Вид платежа – обычный;

Характер сделки – коммерческий;

Срочность сделки – не срочно.

Диапазон данной корректировки составляет от 0 до 15%.

- дата предложения

Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с течением времени. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Корректировка на дату предложения вводится в том случае, если между датой предложения и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который рыночная стоимость могла измениться в ту или иную сторону. Причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке.

Диапазон данной корректировки составляет от 0 до 15%.

- вид права.

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных ограничений может привести к уменьшению стоимости объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки. Диапазон данной корректировки составляет от 0 до 20%.

- транспортную доступность

Корректировку на окружение и на транспортную доступность легче устанавливать по прибыли предпринимателя или внешнему износу (иногда по сервитуту), однако отсутствие у оценщика методик расчета этих параметров заставляет приходить к экспертным корректировкам по соотношению «лучше — хуже». Корректировку на транспортную доступность зачастую проводят прямым счетом путем капитализации потерь на транспортные перерасходы.

Диапазон данной корректировки составляет от 0 до 30%.

-торг

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов используются цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Скидка на торг составляет от 3% до 30% в зависимости от размеров, характера объекта и условий оплаты, а также периода развития экономики страны в целом.

Использование того или иного значения из приведенного диапазона находится в обратной зависимости от количества объектов схожего назначения, представленных на рынке, т.е. соотношения спроса и предложения. Так, скидка в размере 5% принимается для объектов, наиболее широко представленных на рынке. Это связано с тем, что продавец, зачастую назначая цену предложения, ориентируется на цены предложения по сходным объектам, и чем больше данных доступно, тем меньшая ошибка может быть им допущена при оценке.

Так же, данный диапазон корректировок подтверждает и «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Под редакцией Лейфера Л. А.З Таблицы, графики, гистограммы / [Л. А. Лейфер, Д. А. Шегурова]; Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Изд. 2-е, актуализир. и расшир. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018.

Диапазон данной корректировки составляет от 0 до 30%.

-

³ http://www.labrate.ru/leifer/spravochnik-pcfko-2018.doc

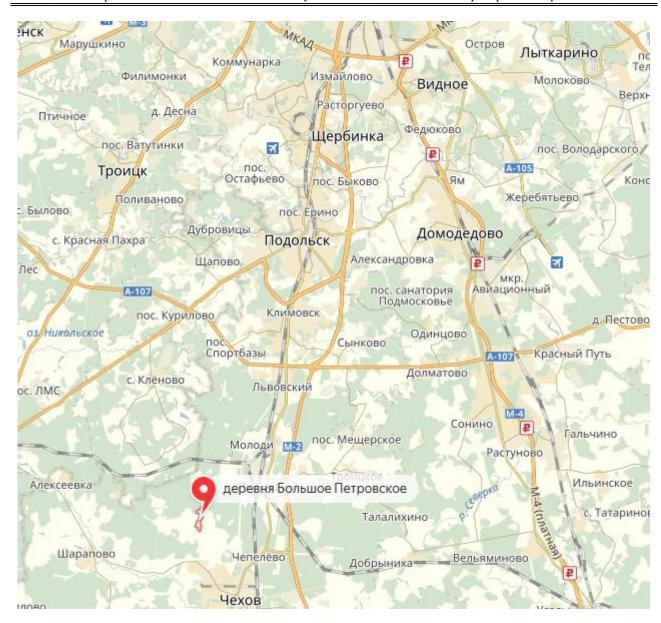
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание объекта оценки выполнено на основании документов, предоставленных Заказчиком (см. Приложение).

На основании данных задания на оценку земельный участок с кадастровым номером 50:31: 50:31:0020202:2818 с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство используется под дороги. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, р-н Чеховский, СП Стремиловское, в районе д. Большое Петровское.





К оцениваемому земельному участку подведены: электричество, газ, водопровод (по границе).

Площадь оцениваемого земельного участка следующая:

| | 7.5 | |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------|
| | Кадастровый номер | Площадь участка, м ² |
| Земельный участок (дороги) | 50:31:0020202:2818 | 34629 |

3.2. Анализ местоположения Объекта оценки

Оцениваемый земельный участок расположен в Чеховском районе деревни Большое Петровское.

Расстояние от МКАД до оцениваемого земельного участка составляет примерно 55 км.

Добраться до участка можно по Симферопольскому шоссе автомобильным транспортом. Также можно доехать по Курской железной дороге до станций Чехов, Чепелево.

Транспортную доступность оцениваемого земельного участка можно охарактеризовать как хорошую.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВА-НИЯ

Рыночная стоимость объекта определяется, исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной (Общие принципы и понятия, глава 6, п.6.6 Международные стандарты оценки).

Для того чтобы корректно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наиболее эффективного использования проводится в два этапа:

- для земельного участка как свободного;
- для земельного участка с имеющимися улучшениями.

1. Анализ НЭИ земельного участка как свободного

Не каждый земельный участок (пусть даже с улучшениями) экономически пригоден для развития. В нашем случае, принимая во внимание местоположение участка, а также и анализ рынка складской недвижимости, следует признать, что участок экономически целесообразно осваивать.

2. Анализ НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями

Применение принципа наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями позволяет определять наиболее подходящий характер использования существующих улучшений.

При проведении НЭИ земли, как если бы она была неосвоенной, должно рассматриваться во взаимосвязи с разнообразием вариантов использования, включая существующий и все потенциальные будущие варианты.

На практике анализ НЭИ предусматривает сопоставление альтернативных вариантов использования объекта недвижимости в целом (земля плюс улучшения), далее для каждого варианта застройки рассчитывается остаточная стоимость земли. Самая высокая доходность земли соответствует варианту ее наиболее эффективного использования.

На первом этапе анализа производится отбор тех вариантов использования, которые разумно осуществимы, с учетом рыночных возможностей и ограничений. Во внимание принимаются потенциал местоположения, рыночный спрос, юридические права на застройку. Данная процедура позволяет выявить только обоснованные варианты использования.

Элементы анализа

При оценке НЭИ участка необходимо руководствоваться четырьмя критериями. Прогнозируемое использование должно удовлетворять им всем, т. е., быть:

- 1. Юридически (законодательно) разрешенным;
- 2. Физически возможным;
- 3. Экономически целесообразным;
- 4. Наиболее доходным.

Каждое потенциальное использование имущества рассматривается с точки зрения этих четырех критериев. Если предложенное использование не отвечает какому-либо из них, оно отбрасывается и рассматривается очередной вариант использования НЭИ. Вариант НЭИ тот, который удовлетворяет всем этими критериям.

Юридическая разрешенность.

Объект оценки – земельный участок, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу: Московская область, р-н Чеховский, СП Стремиловское, в районе д. Большое Петровское.

Текущий вид разрешенного использования соответствует действующим нормам зонирования, использование земельного участка для других видов застройки на дату оценки не является юридически разрешенным.

Таким образом, данному критерию отвечают только текущий вид разрешенного использования - под индивидуальное жилищное строительство.

Физическая возможность (пригодность)

Использование должно быть физически возможным. Варианты использования могут ограничиваться физическими характеристиками объекта.

Расположение оцениваемого земельного участка — вблизи населенного пункта д. Большое Петровское, конфигурация и масштаб (площадь), отвечает текущему разрешенному использованию — под индивидуальное жилищное строительство.

Экономическая целесообразность

Рыночный спрос способствует созданию НЭИ. При анализе альтернативных вариантов использования нужно принять во внимание спрос на каждый из вариантов и наличие других конкурирующих участков земли, удобных для подобного использования, которое и формирует предложение, и провести экономический анализ.

Реалистическая оценка рыночного спроса на предполагаемое использование представляется очень важным фактором. На сегодня именно рыночный спрос на рынке коммерческой недвижимости сформировал экономическую целесообразность формирования зон отдыха на окраине городов, по мере приближения к столице, увеличивается спрос и, соответственно, ликвидность объекта.

Местоположение объекта оценки в 55 км от МКАД и его физические параметры полностью отвечают критерию экономической целесообразности размещения объекта по его текущему варианту использования - под индивидуальное жилищное строительство.

Наибольшая доходность

Четвертым критерием является проверка на максимум дохода среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов.

Действующие нормы зонирования месторасположения объекта оценки и его физические параметры отвечает трем критериям данного анализа: юридической разрешимости, физической возможности и экономической целесообразности, поэтому текущее разрешенное использование объекта оценки и позволяет обеспечить наибольшую доходность.

Вывод:

На основании проведенного анализа рынка земельных участков в зоне от 40 до 60 км от МКАД, исследования характеристик оцениваемого земельного участка: категории земель, разрешенного использования, локального местоположения, окружающей застройки и физических параметров, можно сделать вывод, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка является его текущее разрешенное использование – под индивидуальное жилищное строительство.

5.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

Объект оценки на дату оценки является не застроенным земельным участком. Условие применения метода прямого сравнения продаж— 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:

- 1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами аналогами (далее элементов сравнения);
- 2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- 3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- 4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- 5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При применении сравнительного и доходного подходов в расчетах в соответствии со стандартами оценки допускается использовать стоимость продажи или стоимость аренды аналогичных оцениваемому объектов.

При этом следует иметь в виду, что:

- В цены предложений закладывается некоторое завышение с расчетом на процедуру торга с клиентом. Даже если указано «без торга», реальная цена сделки выходит ниже;
- Объекты-аналоги рассматривались за период до года от даты оценки, что соответствует нормальному сроку экспозиции для рынка земельных участков (1-12 месяцев).

Следует отметить, что на этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о реальных сделках купли-продажи объектов недвижимости, сходных с исследуемыми земельными участками. Причиной является повсеместное сокрытие данных об условиях продажи и реальной продажной цене объектов недвижимости. По данным риэлтерских компаний информация о сделках купли-продажи является конфиденциальной и разглашению не подлежит.

Учитывая вышесказанное, при сравнительном анализе стоимости объекта следует рассматривать цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки сравнение проводится по характеристикам и основным параметрам аналогов, которые непосредственно влияют на стоимость объекта в данном сегменте рынка недвижимости.

Для определения стоимости оцениваемого участка был проведен анализ рынка куплипродажи земельных участков Московской области. Из проведенного анализа можно сделать вывод, что на рыночную стоимость оцениваемого объекта влияют следующие факторы:

- объем передаваемых прав, наличие обременений;
- дата продаж (дата цены предложения);
- местоположение: направление и удаленность от МКАД;
- наличие инженерной инфраструктуры;
- Категория/назначение земель;
- транспортная доступность.

Информация предложений по продаже объектов-аналогов выборки для сравнения представлены ниже в таблице.

Описание и характеристики выбранных объектов аналогов использования приведены в таблице N = 5-1.

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице № 5-2.

Таблица 5.1. Объекты аналоги и их характеристики, рассмотренные для определения рыночной стоимости объекта оценки

| | | Объект сравнения |
|-------------------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Показатель | Объект оценки | No1 | №2 | №3 | №4 | №5 | Nº6 | №7 | №8 | №9 | Nº10 | №11 |
| Тип сделки | | Предложение |
| | Московская | Московская | Московская | Московская | | | | | | | | |
| | область, р-н | область, р-н | область, р-н | область, р-н | Московская | Московская | Московская | Московская | Московская | | Московская | |
| | Чеховский, д. | Чеховский, д. | Чеховский, д. | Чеховский, д. | область, р-н | Московская | область, г. | Московская |
| Месторасположе- | Большое Пет- | Большое | Большое | Большое | Чеховский, д. | область, р-н | Чехов, Оча- | область, г. |
| ние | ровское | Петровское | Петровское | Петровское | Скурыгино | Скурыгино | Скурыгино | Скурыгино | Ходаево | Чеховский | ковская ул. | Чехов |
| Район | Чеховский | Чеховский | Чеховский | Чеховский | Чеховский | Чеховский | Чеховский | Чеховский | Чеховский | Чеховский | Чеховский | Чеховский |
| Удаленность от | | | | | | | | | | | | |
| МКАД, км. | 55 | 55 | 50 | 56 | 55 | 50 | 50 | 55 | 50 | 37 | 55 | 57 |
| Транспортная до- | | | | | | | | | | | | |
| ступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| | земельный | земельный | земельный | земельный | земельный | земельный | земельный | земельный | земельный | земельный | земельный | земельный |
| Вид объекта | участок | участок | участок | участок | участок | участок | участок | участок | участок | участок | участок | участок |
| | | Земли насе- |
| | Земли населен- | ленных пунк- | ленных |
| Категория земель | ных пунктов | TOB | пунктов |
| | под индивиду- | | | | | | | | | | | |
| | альное жилищ- | под индиви- |
| | ное строитель- | дуальное |
| D | ство под раз- | жилищное |
| Разрешенное ис- | мещение авто- | строитель- |
| пользование | дорог | ство |
| Общая площадь, кв.м. | 34736 | 700 | 1500 | 2350 | 1200 | 1300 | 600 | 600 | 1200 | 700 | 1500 | 700 |
| Техническое состо- | | участок ого- | участок ого- | участок ого- | участок ого- | | | | | | участок ого- | участок ого- |
| яние | рабочее | рожен | рожен | рожен | рожен | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рожен | рожен |
| Цена предложения, | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • | • |
| руб. | | 814 000 | 1 650 000 | 2 820 000 | 1 200 000 | 1 200 000 | 800 000 | 500 000 | 1 000 000 | 685 000 | 1 700 000 | 750 000 |
| Цена предложе- | | | | | | | | | | | | |
| ния, руб./кв.м | | 1 163 | 1 100 | 1 200 | 1 000 | 923 | 1 333 | 833 | 833 | 979 | 1 133 | 1 071 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | https://chekho | https://chekho | https://chekho | https://www.ci | https://www.ci | https://www.ci | https://www.ci | https://www.ci | https://chekho | https://chekho | https://chekho |
| | | v.cian.ru/sale/ | v.cian.ru/sale/ | v.cian.ru/sale/ | an.ru/sale/sub | an.ru/sale/sub | an.ru/sale/sub | an.ru/sale/sub | an.ru/sale/sub | v.cian.ru/sale/s | v.cian.ru/sale/s | v.cian.ru/sale/ |
| Источник информа- | | suburban/1549 | suburban/1514 | suburban/1532 | urban/170555 | urban/192125 | urban/162238 | urban/149009 | urban/195051 | uburban/1972 | uburban/1973 | suburban/196 |
| ции | | 19306/ | 83193/ | 22054/ | 521/ | 677/ | 124/ | 638/ | 257/ | 11451/ | 12841/ | 320730/ |
| Дата публикации | | дек.18 |

Источник информации: данные отрытых источников

Таблица 5.2. Определение рыночной стоимости участка: 50:31:0020202:2818

| Показатель | Объект исследова- ния | Объект сравнения №1 | Объект сравнения №2 | Объект сравнения №3 | Объект сравнения №4 | Объект сравнения №5 | Объект сравнения №6 | Объект сравнения №7 | Объект сравнения №8 | Объект сравнения №9 | Объект сравнения №10 | Объект сравнения №11 |
|--|--|------------------------------------|--|------------------------------------|------------------------------------|--|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------|--|----------------------------|
| Tionusurend | | 0121 | 0122 | | | | V .= V | 01-7 | 8120 | 0122 | 01210 | 01211 |
| | Корректировка на передаваемые права | | | | | | | | | | | |
| Передаваемые права | собствен- ность | собствен- | собствен- | собствен- | собствен- | собствен- | собствен- | собствен- | собствен- | собствен- | собствен- | собствен- |
| Величина корректировки Скорректированная цена | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| предложения, руб./кв.м. | | 1 163 | 1 100 | 1 200 | 1 000 | 923 | 1 333 | 833 | 833 | 979 | 1 133 | 1 071 |
| | Корректировка на торг | | | | | | | | | | | |
| Тип сделки | | Предложе- ние | Предло- жение | Предложе- ние | Предложе- ние | Предложе- ние | Предложе- ние | Предложение | Предложе- ние | Предложе- ние | Предложе- ние | Предложе- ние |
| Величина корректировки | | -9,00% | -9,00% | -9,00% | -9,00% | -9,00% | -9,00% | -9,00% | -9,00% | -9,00% | -9,00% | -9,00% |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. | | 1 058 | 1 001 | 1 092 | 910 | 840 | 1 213 | 758 | 758 | 891 | 1 031 | 975 |
| | | | | i | Корректировка | на дату продаж | ru | | | | | |
| Дата сделки / предложения | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 | дек.18 |
| Величина корректировки | | 0.00% | 0.00% | 0,00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. | | 1 058 | 1 001 | 1 092 | 910 | 840 | 1 213 | 758 | 758 | 891 | 1 031 | 975 |
| | | | | Кор | ректировка на . | месторасполож | ение | | | | | |
| | Московская область, р-н Чеховский, | Московская область, р-н Чеховский, | Москов- ская об- ласть, р-н Чехов- ский, д. Большое | Московская область, р-н Чеховский, | Московская область, р-н Чеховский, | Московская область, р-н Чеховский, | Московская область, р-н Чеховский, | Московская область, р-н | Московская область, р-н | Московская | Москов- ская об- ласть, г. Чехов, | Московская |
| Маатараананамануа | д. Большое Петровское | д. Большое Петровское | Петров- | д. Большое Петровское | д. Скурыги- | д. Скурыги- | д. Скурыги- | Чеховский, д. Скурыгино | Чеховский, д. Ходаево | область, р-н Чеховский | Очаковская | область, г. Чехов |
| Месторасположение Величина корректировки | петровское | 0,00% | ское 0,00% | 0,00% | но 0,00% | но 0,00% | но 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | ул. 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. | | 1 058 | 1 001 | 1 092 | 910 | 840 | 1 213 | 758 | 758 | 891 | 1 031 | 975 |

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательская лаборатория экспертизы и оценки»

| Корректировка на транспортную доступность | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|--|---|---|---|---|--|---|---|---|---|
| Транспортная доступность | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая | хорошая |
| Величина корректировки | - | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. | | 1 058 | 1 001 | 1 092 | 910 | 840 | 1 213 | 758 | 758 | 891 | 1 031 | 975 |
| Корректировка на категорию земель | | | | | | | | | | | | |
| Категория земель Величина корректировки, % | Земли насе- ленных пунктов | Земли насе- ленных пунктов 0% | Земли населен- ных пунк- тов 0% | Земли насе- ленных пунктов 0% | Земли насе- ленных пунктов 0% | Земли насе- ленных пунктов 0% | Земли насе- ленных пунктов 0% | Земли насе- ленных пунк- тов 0% | Земли насе- ленных пунктов | Земли насе- ленных пунктов 0% | Земли населен- ных пунк- тов 0% | Земли насе- ленных пунктов 0% |
| Скорректированная цена | | | | | | | | | | | | |
| предложения, руб./кв.м. | | 1 058 | 1 001 | 1 092 | 910 | 840 на коммуникаці | 1 213 | 758 | 758 | 891 | 1 031 | 975 |
| Наличие коммуникаций, техническое состояние | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее | рабочее |
| | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| | | 1 058 | 1 001 | 1 092 | 910 | 840 | 1 213 | 758 | 758 | 891 | 1 031 | 975 |
| | | | | Корректі | гровка на вид ра | зрешенного исп | ользования | | | | | |
| Разрешенное использование | под индиви- дуальное жилищное строитель- ство под размещение автодорог | под индиви- дуальное жилищное строитель- ство | под инди- видуаль- ное жи- лищное строитель- ство | под инди- видуальное жилищное строитель- ство | под индиви- дуальное жилищное строитель- ство | под индиви- дуальное жилищное строитель- ство | под индиви- дуальное жилищное строитель- ство | под индиви- дуальное жилищное строительство | под инди- видуальное жилищное строитель- ство | под индиви- дуальное жилищное строитель- ство | под инди- видуальное жилищное строитель- ство | под инди- видуальное жилищное строитель- ство |
| Величина корректировки, % | | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м. | | 1 058 | 1 001 | 1 092 | 910 | 840 | 1 213 | 758 | 758 | 891 | 1 031 | 975 |
| | | | | | Согласовани | е результатов | | | | | | |
| Скорректированная цена предложения, руб./кв.м | | 957,00 | | | | | | | | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | | | | | | | 33 188 039,00 |) | | | | |

Источник информации: расчеты оценщика

Анализ и обоснование корректировок

Корректировка на условия реализации (форму оплаты, вид и структуру платежа, характер и срочность сделки)

Данные поправки применяются в случае наличия особых условий при составлении договора. В настоящем отчете рассмотренные предложения по продаже содержат стандартные условия, а именно:

Форма оплаты – б/наличная;

Вид платежа – обычный;

Характер сделки – коммерческий;

Срочность сделки – не срочно.

Корректировка не применяется.

Корректировка на вид права.

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями. Любое из указанных ограничений может привести к уменьшению стоимости объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Диапазон корректировок взят из справочника «Справочник оценщика недвижимости. Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». Под редакцией Лейфера Л. А.4 Таблицы, графики, гистограммы / [Л. А. Лейфер, Д. А. Шегурова]; Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Изд. 2-е, актуализир. и расшир. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018.

| Отношение удельной цены | 0,87 | 0,86 | 0,88 |
|--|------|------|------|
| земельных участков под объекты рекреации в долгосрочной аренде к | | | |
| удельной цене аналогичных | | | |
| участков в собственности | | | |
| Отношение удельной цены | 0,79 | 0,78 | 0,80 |
| земельных участков под объекты | | | |
| рекреации в краткосрочной аренде | | 14 | |
| (менее 10 лет) к удельной цене | | | |
| аналогичных участков в | | | |
| собственности | | | |

Как правило, поправка на объекты в долгосрочной аренде применяется при длительности аренды от 10 до 25 лет. Участок, находящийся в аренде в 49 лет, приравнивается к участку, находящемуся в собственности.

Оцениваемый земельный участок и аналоги, подобранные к нему, находятся в собственности. Таким образом, корректировка к ценам аналогов не требуется.

Корректировка на дату предложения

Корректировка на дату предложения вводится в том случае, если между датой предложения и датой исследования существует значительный промежуток времени, за который рыночная стоимость могла измениться в ту или иную сторону. Причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке.

Все объекты-аналоги представлены на дату, близкую к дате проведения оценки (менее трех месяцев от даты оценки), поэтому корректировка к ценам аналогов не требуется.

.

⁴ http://www.labrate.ru/leifer

Корректировка на торг

Данная корректировка вводится из-за того, что информация о заключенных договорах продажи недвижимости фактически не доступна, и в качестве цены аналогов используются цены предложения на продажу сопоставимых объектов. Так эта корректировка отражает возможное понижение цены предложения, принятой в расчетах в процессе переговоров о продаже недвижимости между собственником и покупателем. Согласно проведенному опросу риэлторов агентств недвижимости (http://dom48.org; http://lipeck.webzem.ru; «Вместе» - http://www.vmeste48.ru/, и т.д.) обычно скидка на торг составляет от 3% до 30% в зависимости от размеров, характера объекта и условий оплаты, а также периода развития экономики страны в целом.

Использование того или иного значения из приведенного диапазона находится в обратной зависимости от количества объектов схожего назначения, представленных на рынке, т.е. соотношения спроса и предложения. Так, минимальная скидка в размере 5% принимается для объектов, наиболее широко представленных на рынке. Это связано с тем, что продавец, зачастую назначая цену предложения, ориентируется на цены предложения по сходным объектам, и чем больше данных доступно, тем меньшая ошибка может быть им допущена при оценке.

Так же, данный диапазон корректировок подтверждает и «Справочник оценщика недвижимости.». Под редакцией Лейфера Л. А.5 Таблицы, графики, гистограммы / [Л. А. Лейфер, Д. А. Шегурова]; Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Изд. 2-е, актуализир. и расшир. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки.

Результаты исследования представлены в таблице ниже

Таблица 5.3

| <i>№</i> | Показатель | Среднее значение | | | | |
|----------|---|---------------------|--|--|--|--|
| 1 | Скидки на цены офисно-торговых объектов | 9% | | | | |
| 2 | Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов | 7% | | | | |
| 3 | Скидки на цены производственно-складских объектов | 13% | | | | |
| 4 | Скидки на цены низкоклассных производственно-складских объектов | 17% | | | | |
| 5 | Скидки на арендные ставки производственно-складских объектов | 9% | | | | |
| 6 | Скидки на арендные ставки низкоклассных производственно-складских | 13% | | | | |
| | объектов | | | | | |
| 7 | Скидки на цены сельхозпостроек | 18% | | | | |
| 8 | Скидки на цены баз отдыха | 15% | | | | |
| 9 | Скидки на цены земельных участков под ИЖС | 9% | | | | |
| 10 | Скидки на цены земельных участков под многоэтажное жилищное | 9% | | | | |
| | строительство | | | | | |
| 11 | Скидки на цены земельных участков под некоммерческие объекты | 10% | | | | |
| 12 | Скидки на цены земельных участков под производственно-складское | 13% | | | | |
| | назначение | | | | | |
| 13 | Скидки на цены земельных участков сельхозназначения | 17% | | | | |
| 14 | Скидки на цены стандартных квартир | 4% | | | | |
| 15 | Скидки на цены элитных квартир | 6% | | | | |
| 16 | Скидки на цены жилых домов | 8% | | | | |
| 17 | Скидки на цены коттеджей | 9% | | | | |

На основании вышесказанного, принимая во внимание сегмент рынка, масштаб оцениваемых объектов и текущую экономическую ситуацию, для расчета было принято значение скидки на торг в размере 9%.

-

⁵ http://www.labrate.ru/leifer/spravochnik-pcfko.doc

Корректировка на транспортную доступность

Транспортная доступность по всем объектам-аналогам характеризуется как хорошая. Корректировка на данный фактор относительно объекта оценки не требуется.

Корректировка на месторасположение

Отражает тот факт, что земельные участки, расположенные ближе к МКАД стоят дороже, чем отдаленные от МКАД земельные участки.

Все объекты-аналоги, как и оцениваемый земельный участок, расположен около деревень Большое Петровское и Скурыгино. Поэтому корректировка на местоположение не вводится.

Вывод

В результате проведенных расчетов стоимость земельного участка с кадастровым номером 50:31:0020202:2818, расположенного по адресу: Московская область, р-н Чеховский, СП Стремиловское, д. Большое Петровское, определенная в рамках сравнительного подхода, составляет:

33 188 039 (Тридцать три миллиона сто восемьдесят восемь тысяч тридцать девять) руб.

5.2.Согласование результатов по подходам

Согласование - процесс разрешения противоречий в показателях, выявленных в процессе оценки рыночной стоимости разными методами, и получение наиболее вероятной оценки рыночной стоимости объекта. В процессе согласования необходимо проанализировать относительную приемлемость каждого подхода для определения итоговой величины стоимости и достоверность данных, использованных при применении каждого подхода. Таким образом, итоговое значение величины стоимости является результатом причинноследственного анализа всей проведенной работы по оценке объекта собственности.

При согласовании результатов, полученных при использовании каждого из этих подходов, необходимо учитывать следующие факторы:

- 1. возможность учесть намерения типичного потенциального инвестора и продавца;
- 2. тип, достоверность и объем информации, на основе которой проводится анализ и расчет;
- 3. возможность учесть специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как наиболее эффективное использование, потенциальная доходность и др.;
- 4. учет экономических, политических, природных и других факторов, присутствующих в месте расположения объекта.

В рамках настоящего отчета рыночная стоимость объекта оценки определена с использованием сравнительного подхода – методом прямого сравнения продаж.

Таким образом, имеем следующие результаты по оцениваемым земельным участкам:

 Таблица 5.4.

 Результаты по применяемым подходам к оценке рыночной стоимости

| 06 | | _ | Весовой ко- эффициент | | Справедливая (рыночная) | | |
|---|-----------------------|-----------------------|--------------------------|----|----------------------------|----|--------------------|
| Объект оценки | Затратный подход | Доходный подход | Сравнительный подход | 3П | дп | СП | стоимость, руб. |
| Земельный участок площадью 34629 кв. м, с кадастровым номером 50:31:0020202:2818, расположенный по адресу: Московская область, р- н Чеховский, СП Стремиловское, в районе д. Большое Петровское | Обоснованный отказ | Обоснованный отказ | 33 188 039,00 | | | | 33 188 039,00 |
| всего: | 33 188 039 | | | | | | |

В результате проведенных расчетов и анализа рынка:

В результате проведенных расчетов стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, р-н Чеховский, СП Стремиловское, д. Большое Петровское, на дату проведения оценки 07 декабря 2020 г. составляет:

33 188 039 руб.

(Тридцать три миллиона сто восемьдесят восемь тысяч тридцать девять) рублей

6. Заявление о качестве оценки

Мы, ниже подписавшиеся, являясь надлежащими профессиональными оценщиками недвижимости, заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении недвижимости, являющейся предметом настоящего отчета, мы не имеем никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами оцененной нами недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью недвижимости или деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке недвижимости составлен в полном соответствии с Правилами осуществления оценочной практики профессиональных оценщиков недвижимости;

- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик

_Стрекин П.В

Генеральный директор ООО «НИЛЭО»

Стрекин П.В.

7.Источники информации

Законодательные и нормативно-правовые акты

- 1. Гражданский кодекс РФ, 21.10.1994 г., часть I
- 2. Гражданский кодекс РФ, 22.12.1995 г., часть II
- 3. Земельный кодекс РФ
- 4. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. №135-ФЗ
- 5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
- 6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
- 7. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
- 8. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков"
- 9. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»

Методическая и справочная литература

- 1. «Оценка недвижимости» Генри С. Харисон, Москва, 1994 г.
- 2. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Перевод с английского, Дело, Лтд. М., 1995 480 с.
- 3. Оценка земельных участков общей площадью 5,258 га: теоретические и практические аспекты. / Под ред. В.В. Григорьева. М.: ИНФРА-М, 1997.
- 4. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. Рутгайзера В. М., 1998.
- 5. Грибовский С.В., «Оценка стоимости недвижимости», Учебное пособие, Маросейка, М., 2009 г. - 432с.
- «Справочник оценщика недвижимости», под ред. Лейфера Л. А., 6. ЗАО «Приволжский Центр финансового консалтинга и оценки» г. Нижний Новгород, 2016 г..
- Власов А.Д.. «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышлентыми объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость», директор Сибирского научного центра «Экопрогноз» (г. Новосибирск), «Имуущественные отношения в РФ» http://www.niec.ru/Met/met006.htm
 - Pecypcы Internet: http://maps.yandex.ru; http://www.arendator.ru; http://www.swissap.ru/; http://www.swissap.ru/; http://www.incom-realty.ru; http://www.incom-realty.ru;
- 8. http://base.zem.ru http://www.restate.ru/base/2358363.html, http://www.imperia-hold.ru, http://www.nmestate.ru, http://www.invst.ru, http://podolsk-region.afy.ru; http://www.zemer.ru/, http://realty.dmir.ru, http://ru.gulliway.org/public/wiki/europe/russia/central-federal-district/moscow-oblast/, и др.

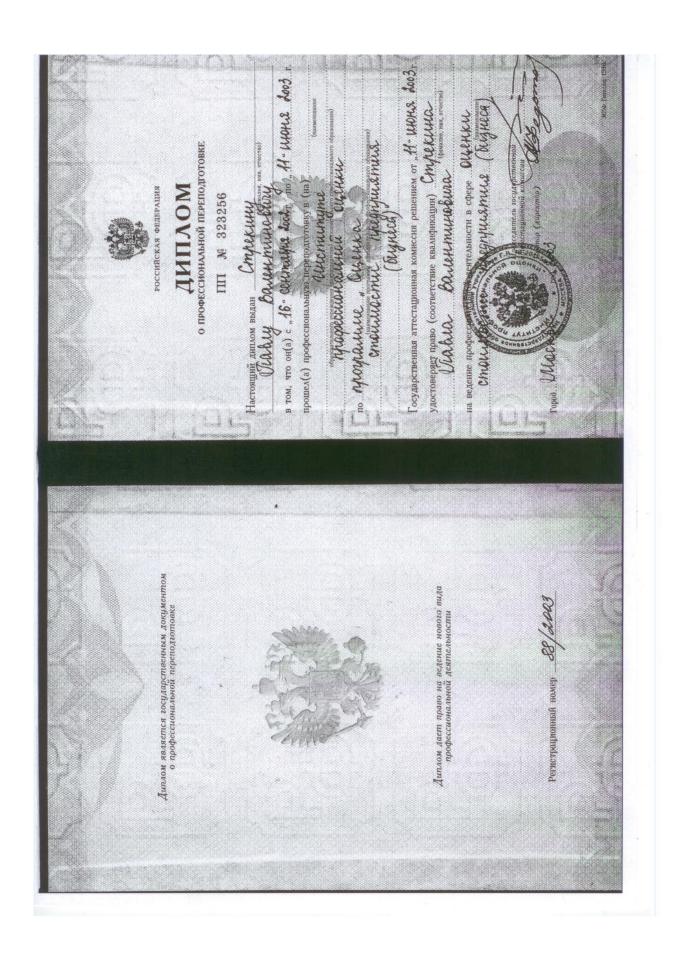
Документы, использованные оценщиком при проведении оценки.

- 1. Свидетельство о праве собственности на земельный участок
- 2. Кадастровый паспорт земельного участка.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Копии документов Оценщика







полис

Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 07705/776/00018/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять

Страхователь: оценщик Стрекин Павел Валентинович

Адрес регистрации: Московская обл. дер. Красновидово, ул. Центральная, д. 19 А, кв. 3 Объект страхования:

- А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
- Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему претензиями) о возмещении вреда, (исками, ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей Франшиза: нет

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "15" января 2017 г. и действует по 23 часа 59 минут "14" января 2018 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:

Алпатова И.А.

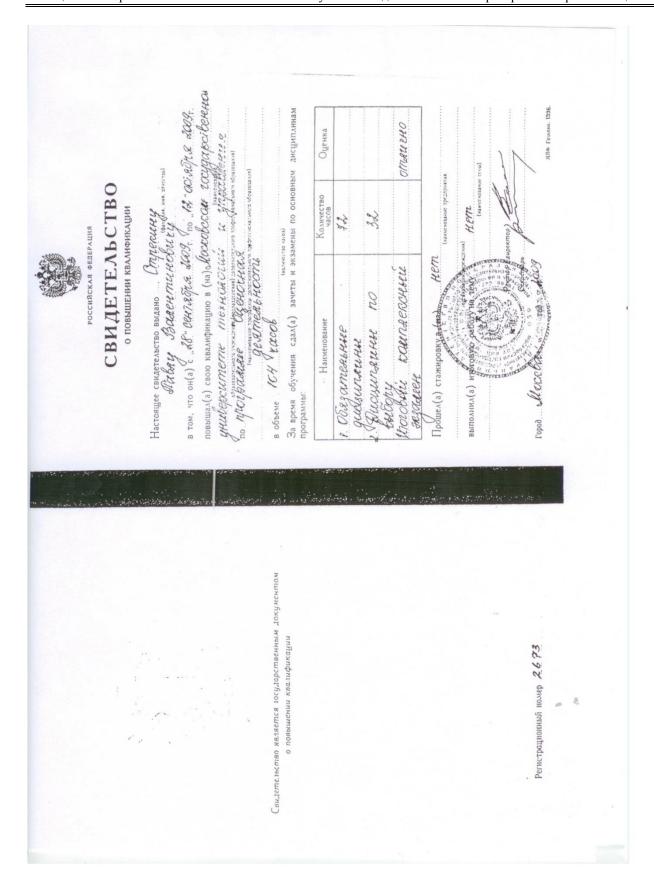
На основании Дов-ти №0766/16 от 19.01.16

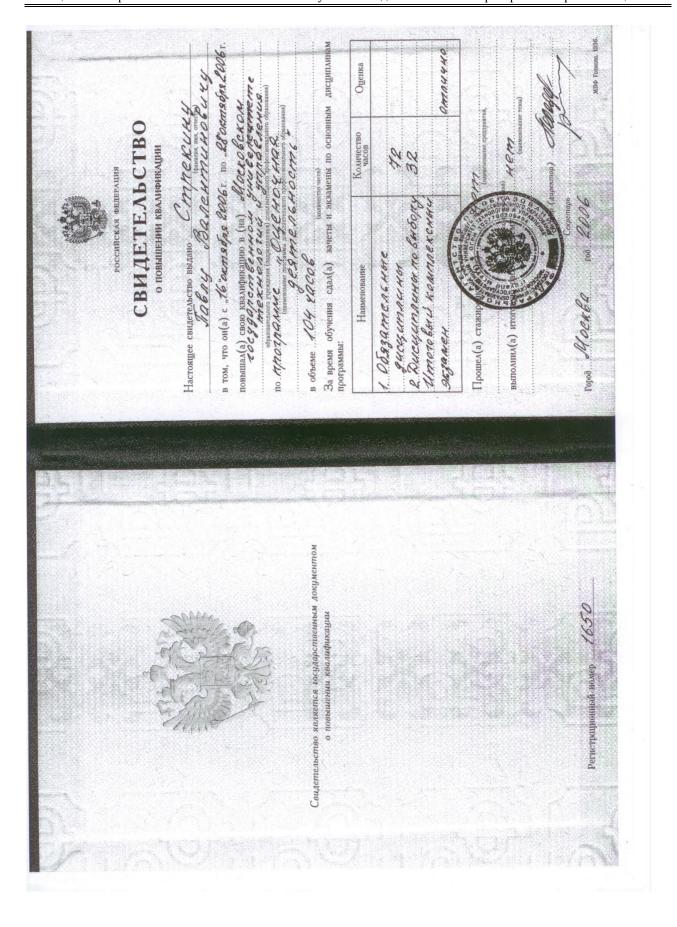
Страхователь: Стрекин П.В

> Место и дата выдачи полиса: г. Москва, 27.12.2016 г.





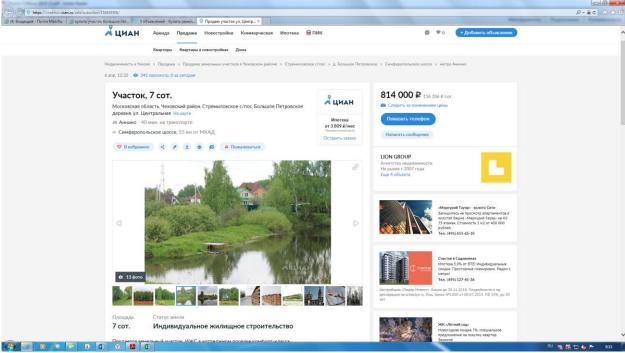




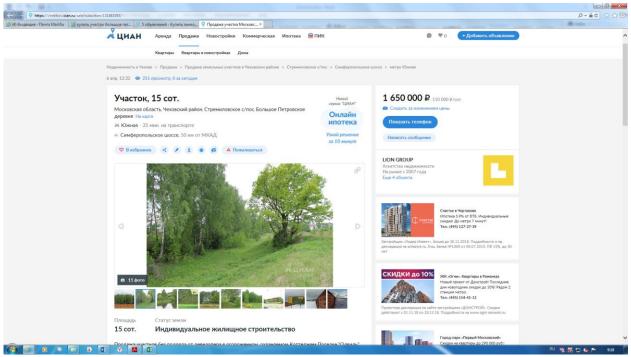
\

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

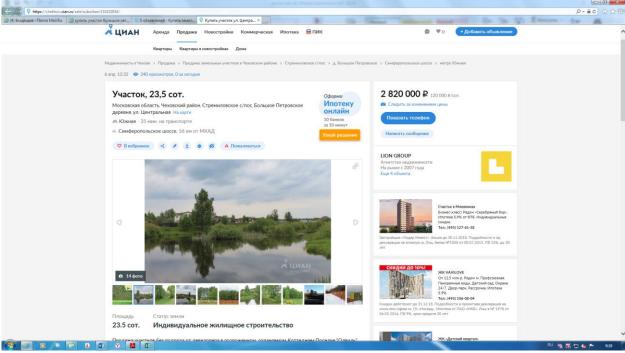
Информационные материалы, используемые при проведении исследования



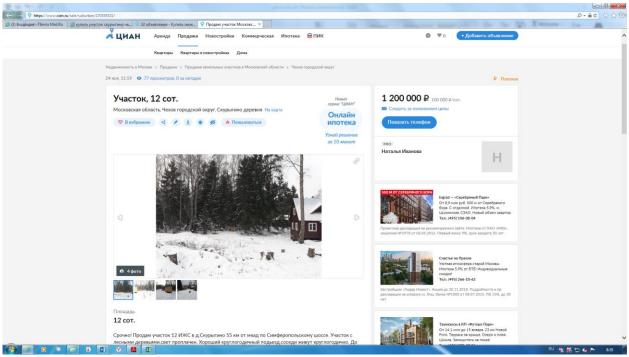
https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/154919306/



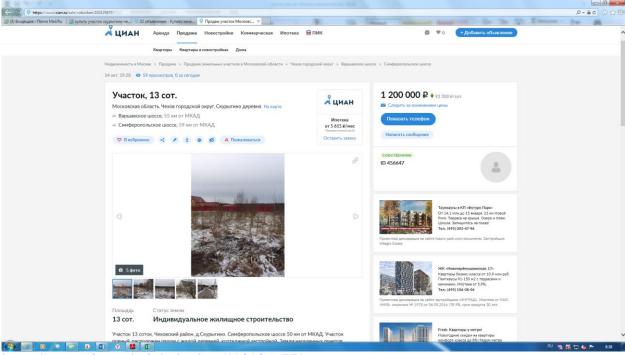
https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/151483193/



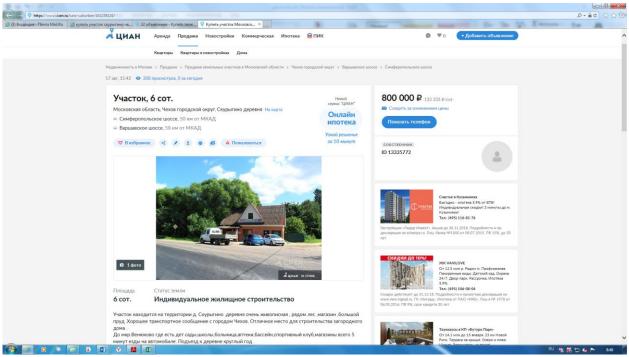
https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/153222054/



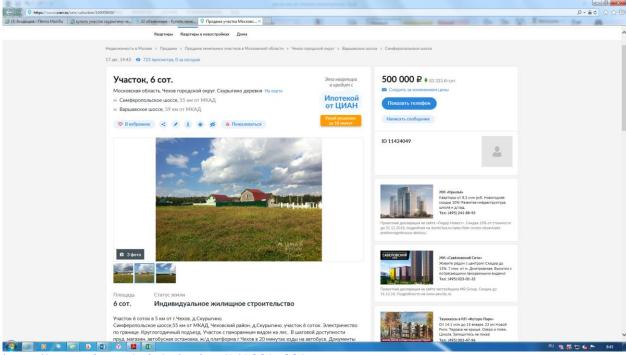
https://www.cian.ru/sale/suburban/170555521/



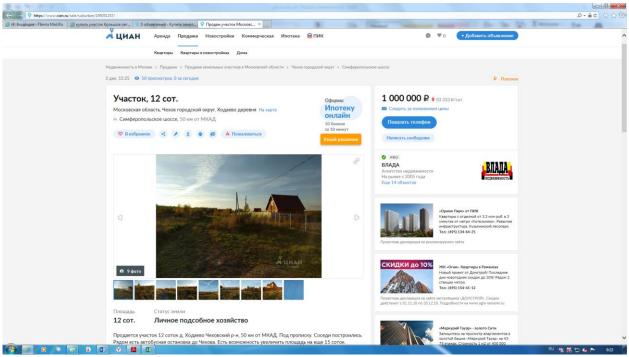
https://www.cian.ru/sale/suburban/192125677/



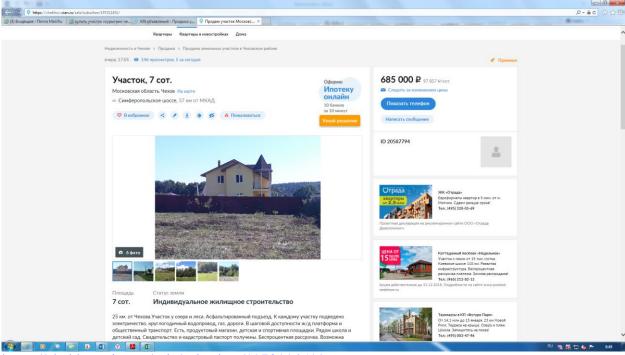
https://www.cian.ru/sale/suburban/162238124/



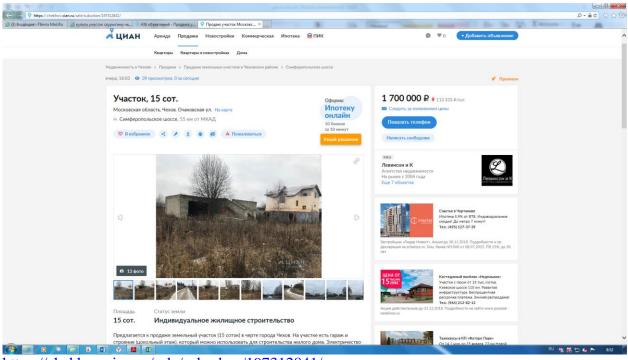
https://www.cian.ru/sale/suburban/149009638/



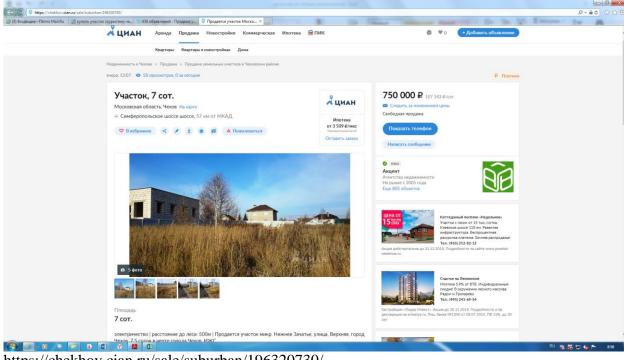
https://www.cian.ru/sale/suburban/195051257/



https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/197211451/



https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/197312841/



https://chekhov.cian.ru/sale/suburban/196320730/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 Копии документов Заказчика