



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ**

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел./факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, <http://www.interpromtek.ru>

ОТЧЕТ № 1-ТЮР-2018-9

**Об оценке справедливой стоимости
земельного участка, входящего в состав
имущества Закрытого паевого
инвестиционного рентного фонда
«ТрастЮнион – Рентный»**

Дата оценки (дата определения стоимости): 17.07.2018

Дата составления отчета: 17.07.2018

г. Москва, 2018 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ

РФ, 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 46/2, стр. 1. Тел/факс: +7 (495) 411-49-24,
e-mail: interpromtek@interpromtek.ru, <http://www.interpromtek.ru>



«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

Д.В. Мосолкин

«17» июля 2018 г.

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: земельный участок с кадастровым номером 50:29:000000:50830.

Место расположения объекта оценки: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское.

Собственник объекта оценки, место нахождения, ИНН: Владельцы инвестиционных паев
Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о
которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев
инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо
владельцев инвестиционных паев.

Заказчик работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: Акционерное общество Управляющая
компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва,
улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть
комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН:
19.07.2013 г.

Цели и задачи: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Назначение оценки: определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой
инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями
Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания
Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих
решений.

Балансовая стоимость: нет данных.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: общедолевая собственность.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 1-ТЮР-2018-9 от 17.07.2018 г. к
Договору № 1-ТЮР от 21.10.2014 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой
инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный».

Дата оценки (дата определения стоимости): 17.07.2018.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 17.07.2018.

Период проведения работ по оценке: 17.07.2018 – 17.07.2018 гг.

Дата составления отчета: 17.07.2018.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2018-9.

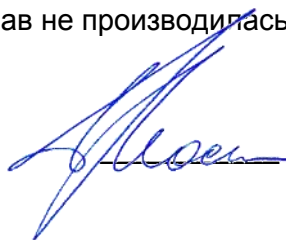
Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, без учета НДС:

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Назначение участка	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб./кв.м. (общая площадь)	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:000000:50830	Сельскохозяйственное производство	251 884	4,80	1 209 043,20	1 209 000,00

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения

 Мосолкин Д.В.

СОДЕРЖАНИЕ

СВОДКА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	2
1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИКЕ	9
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	10
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	11
1.7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	14
1.8. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	15
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	15
2.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	15
2.2. ОПИСАНИЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ПРАВ	16
2.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО АНАЛИЗУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.4. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ	17
2.5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	17
3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3.1. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЛИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	18
3.2. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	30
4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	32
4.1. МЕТОДИКА РАСЧЕТА	32
4.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ	32
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ	40
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	45
5.1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	45
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	47
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	47
3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЙ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ) НАХОДЯТСЯ В АРХИВЕ ООО «ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ ИНЖИНИРИНГ»	53

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:29:000000:50830.
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:29:000000:50830.
Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	
о имущественных правах	Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Источник: Свидетельства о государственной регистрации прав.
об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрировано.
о физических свойствах объекта оценки	Описание объекта оценки приведено в таблице 2.1.-1 настоящего Отчета. Источник: 1) Свидетельство о государственной регистрации права. 2) Кадастровый паспорт.
об износе	Земельные участки не подвержены износу.
об устареваниях	Земельные участки не подвержены износу.
Текущее использование	На дату проведения оценки земельный участок не используется.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
В ходе выполнения оценочного задания (на основании Договора на оказание услуг по оценке работа включала установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, анализ предоставленных документов, беседы с собственником объекта оценки, анализ рынка земельных участков Московской области, выбор методологии проведения оценки, расчет справедливой стоимости объекта оценки, составление настоящего Отчета. Согласно п. 20 ФСО № 1 оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Согласно п. 14 ФСО № 3: «В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов». В процессе работы оценщик, руководствуясь методологическими положениями, проанализировал возможность применения доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из них к определению справедливой стоимости объекта оценки и пришел к следующим выводам, указанным ниже.	
Доходный подход (ФСО-1 п.21)	Применялся. Обоснованные причины в применении содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Затратный подход (ФСО-1 п.23)	Не применялся. Обоснованные причины в отказе содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.
Сравнительный подход (ФСО-1 п.22)	Не применялся. Обоснованные причины в отказе содержится в соответствующих разделах настоящего Отчета.

<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (руб.), (без учета НДС):</i>	
<i>Результат оценки затратным подходом, руб. без учета НДС</i>	Не применялся
<i>Результат оценки доходным подходом, руб. без учета НДС</i>	Не применялся
<i>Результат оценки сравнительным подходом, руб. без учета НДС</i>	1 209 000,00
<i>Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб. без учета НДС (ФСО-1 п.27)</i>	1 209 000,00

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 50:29:000000:50830.
Имущественные права на объект оценки	Общедолевая собственность.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.
Вид стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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 (п. 6, Федерального стандарта оценки №2 (ФСО №2), утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 255 от 20 июля 2007 года).
Дата оценки	17.07.2018
Срок проведения оценки	Срок проведения оценки составляет 10 (Десять) рабочих дней.
Используемые в Отчете стандарты оценки	Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS); Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года. Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО): ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки; ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке; ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества
Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке	Земельный участок с кадастровым номером 50:29:000000:50830.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. 2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с

	рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным. 3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений. 4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности. 5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 6. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта оценки. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете. 8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона. 9. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ). 10. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда. 11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций. 12. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика. 13. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления. 14. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются
--	--

	достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность. 15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. 16. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
Форма Отчета и объем исследования	Отчет на русском языке в двух экземплярах, включающий в себя в т.ч. следующую информацию и/или разделы: ✓ основные факты и выводы; ✓ задание на оценку; ✓ сведения о заказчике оценки и об Исполнителе; ✓ допущения и ограничительные условия, использованные Исполнителем при проведении оценки; ✓ применяемые стандарты оценочной деятельности ✓ описание объекта оценки; ✓ анализ рынка объекта оценки; ✓ описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов; ✓ согласование результатов.
Особые условия	При подписании Договора Заказчик ознакомлен с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе об обязанностях Исполнителя, требованиях к договору об оценке и Отчету об оценке, с Федеральными стандартами оценки.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки (организационно-правовая форма, полное наименование, основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН, Место нахождения	Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.
Сведения об Оценщике	Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг» в лице генерального директора Мосолкина Д.В. Юридический и фактический адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, 46/2 стр. 1. ИНН 9701082015, КПП 770101001, Р/с 40702810538290112688 в Сбербанке России ОАО Стромьинское ОСБ 5281, К/с 30101810400000000225, БИК 044525225, ОГРН 1177746696060 от 13.07.2017. Сведения об Оценщиках. При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступал: Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Мосолкин Дмитрий Вячеславович. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 005413; Членство в НП «Палата судебных экспертов» № 1581 от 26.03.2013.
	Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии имени Г.В. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)». Дата окончания – 28 февраля 2001 года, Диплом ПП № 409205, регистрационный № 2072-1Д. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 008262-1 от 29.03.2018. Страхование гражданской ответственности – страховой полис № 170F0B40R5654 выдан ОАО «Военная страховая компания». Срок действия Договора страхования с 05 декабря 2017 г. по 04 декабря 2018 г; страховая сумма 5 000 000 рублей. Стаж в оценочной деятельности: 17 лет. Место нахождения: 101000 г. Москва, ул. Мясницкая д.46,стр.1. Степень участия в проекте: проведение расчетов и составление отчета.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки. ФСО-3, п.3в	Иные специалисты не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия

Оценка справедливой стоимости объекта была проведена с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право собственности на объект оценки считается достоверным.
3. Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставится в качестве параллельной задачи и поэтому не выполняется. Оценка стоимости проводится, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
4. Оценщик предоставляет обзорные материалы исключительно для того, чтобы помочь пользователю Отчета получить представление о собственности.
5. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта оценки, фактов, влияющих на оценку, на состояние грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
6. Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на справедливую стоимость объекта оценки.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в Отчете.
8. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина справедливой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом или в виде диапазона.
9. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office, при этом в расчетах использовалась функция округления (ОКРУГЛ).
10. Оценщику не требуется представлять перед судом или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора или официального вызова суда.
11. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления Отчета в соответствующие органы для целей сертификации, лицензирования, а также контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
12. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
13. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

14. Исходные данные, используемые Оценщиком при подготовке Отчета, получаются из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность.
15. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
16. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к описанному в настоящем Отчете имуществу в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

1. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
3. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.
4. Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО):
 - ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
 - ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки;
 - ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке;
 - ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.

1.6. Используемая терминология

№ п/п	Термины и определения	Источник
1.	Оценщики имущества, оценщики активов или оценщики - это те, кто занимается специальной экономической дисциплиной, связанной с подготовкой и составлением соответствующих отчетов. Как профессионалы оценщики должны соответствовать жестким требованиям в плане образования, специальной подготовки. Компетентности и проявленных профессиональных навыков. Они также должны неуклонно придерживаться Кодекса поведения (этики и компетентности) и стандартов профессиональной практики (оценочной деятельности), а также следовать <i>Общепринятым принципам оценки (ОППО)</i> .	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.5

№ п/п	Термины и определения	Источник
2.	Рынок – представляет собой среду, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям через механизм цен. Понятие рынка подразумевает возможность торговли товарами и/или услугами между продавцами и покупателями без излишних ограничений на их деятельность. Каждая их сторон действует в соответствии с соотношениями спроса и предложения и другими факторами ценообразования в меру своих возможностей и познаний, представлений о сравнительной полезности данных товаров и/или услуг, а также с учетом своих индивидуальных потребностей и желаний. Рынок может быть местным, региональным или международным	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.4
3.	Стоимость – является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется данными услугами на дату оценки	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.5
4.	Цена является термином, обозначающим денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.2
5.	Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). Расчет затрат для объекта имущества может основываться на расчетной величине либо затрат воспроизводства, либо затрат замещения. Затраты воспроизводства (reproduction cost) – это затраты создания точной копии объекта имущества с использованием тех же (идентичных) материалов или, в случае недоступности идентичных материалов, с использованием схожих строительных материалов. Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.	Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)
6.	Расчетная величина затрат замещения (replacement cost) рассматривает современный эквивалент с сопоставимой полезностью, предусматривающий применение конструктивных решений, технологий и материалов, которые используются на рынке в настоящее время.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 4.11

№ п/п	Термины и определения	Источник
7.	Имущество является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из прав собственности, которые дают собственнику право на особые интересы или на интересы в том, что находится в собственности	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 2.3
8.	Недвижимость включает в себя физический участок земли и прочно связанные с ним предметы, созданные человеком. Это физически осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.1
9.	Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 3.2
10.	Наиболее эффективное использование («наивысшее и наилучшее») – определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пункт 6.3
11.	Для расчетной оценки цены, подразумеваемой соответствующей базой оценки, оценщику требуется применить один или несколько подходов к оценке. Термин подход к оценке (или метод) означает общепринятую аналитическую методологию, имеющую широкое распространение. При оценках, основанных на данных рынка, обычно используют один или большее число подходов к оценке , применяя экономический принцип замещения , в котором используются рыночные данные.	ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО). Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО) Международных стандартов оценки, пп. 9.1. 9.2
12.	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.	ФСО № 1, пункт 15
13.	Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 13
14.	Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость	ФСО № 1, пункт 14
15.	Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.	ФСО № 1, пункт 6

№ п/п	Термины и определения	Источник
16.	Отчет об оценке. Документ, который содержит указания относительно задания базы и цели оценки, а также результаты анализа, приведшего к заключению о стоимости.	ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке (пересмотрен в 2007 г.), пункт 3.5
17.	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.	ФСО № 1, пункт 8

1.7. Последовательность определения стоимости Объекта

Оценка справедливой стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

1. *Изучение и анализ документов об объекте оценки.*
2. *Визуальное освидетельствование объекта оценки.*
3. *Сбор общих данных и их анализ:* на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на справедливую стоимость объекта оценки в масштабах района расположения объекта оценки.
4. *Сбор специальных данных и их анализ:* на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
5. *Применение стандартных процедур расчета справедливой стоимости объекта оценки.*
6. *Сведение результатов расчетов справедливой стоимости, полученных по различным подходам:* на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) справедливой стоимости объекта оценки.

1.8. Положение об ответственности

Настоящий Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки и действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.

Оценщики, принимавшие участие в выполнении настоящего Отчета, являются членами саморегулируемой организации оценщиков, и полностью соответствуют профессиональным критериям по должности «Оценщик», утвержденных постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 г. № 37.

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения



Мосолкин Д.В.

2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

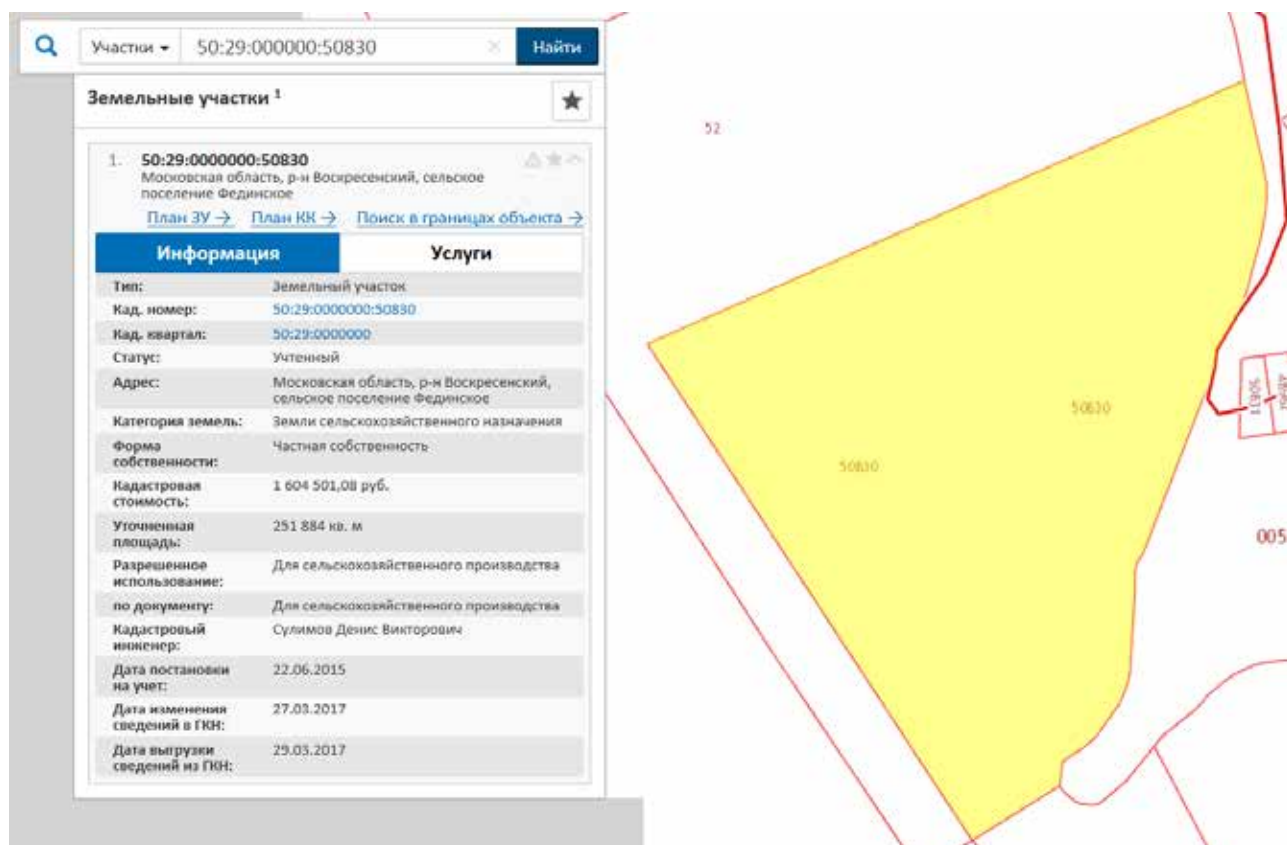
Согласно ФСО-3 п. 8 (е)

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- ✓ количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- ✓ данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- ✓ количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- ✓ информация о текущем использовании объекта оценки;
- ✓ другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

2.1. Общая характеристика объекта недвижимости

Объектом оценки является земельный участок, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «ТрастЮнион – Рентный». Кадастровый номер: 50:29:000000:50830.

Рисунок 2.1-1. Ситуационный план расположения оцениваемого участка

Транспортная и пешеходная доступность: транспортная доступность – удовлетворительная.

Экологическая обстановка района: благоприятная.

Состояние прилегающей территории: удовлетворительное.

Таблица 2.1-2. Акт осмотра объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта	Лица, участвующие в осмотре	Дата осмотра	Результаты осмотра объекта оценки и заключение по результатам осмотра:
1	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское.	Мосолкин Д.В.	17.07.2018	на земельном участке не ведется строительство

2.2. Описание юридических прав

Оценка выполнена исходя из следующих предположений:

- 1) Оцениваемый объект принадлежит на правах собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
- 2) Юридическая экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

Определение справедливой стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

2.3. Заключение по анализу объекта оценки

Все недвижимое имущество зарегистрировано в установленном порядке и, как следствие, пригодно для целей указанных в настоящем Отчете.

2.4. Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

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

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.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Анализ достаточности и достоверности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра оцениваемых объектов.

Использованная при расчетах справедливой стоимости информация является достоверной, данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщиком произведена проверка используемых в расчетах данных, и он подтверждает, что вся используемая информация точна и что условия продажи совместимы с требованиями, соответствующими справедливой стоимости.

2.5. Процесс оценки

Этапы оценки

1 этап. Определение задачи оценки

- 1.1. Цель оценки
- 1.2. Вид определяемой стоимости
- 1.3. Установление имущественных прав
- 1.4. Дата оценки

2 этап. Составление плана и договора на проведение оценки

- 2.1. Источники информации
- 2.2. Выбор методов оценки
- 2.3. Затраты на проведение оценки
- 2.4. Денежное вознаграждение за проведение оценки
- 2.5. Составление договора на оценку

3 этап. Сбор и анализ информации

- 3.1. Физическая инспекция объекта оценки

3.2. Юридическое описание объекта оценки

3.3. Физические характеристики и местоположение

3.4. Экономическая информация

3.5. Проверка достоверности информации

3.6. Допущения и ограничивающие условия, обусловленные полнотой и достоверностью использованной информации

4 этап. Анализ лучшего и наиболее эффективного использования

4.1. Правовая обоснованность выбранного варианта использования

4.2. Физическая осуществимость

4.3. Экономическая целесообразность

4.4. Наивысшая стоимость объекта оценки

5 этап. Расчет справедливой стоимости объекта

5.1. Описание процедуры оценки

5.2. Выбор подходов к оценке. Мотивированный отказ от использования того или иного подхода по видам имущества.

5.3. Выбор метода и оценка в рамках выбранных подходов

5.4. Определение справедливой стоимости

6 этап. Согласование результатов выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

6.1. Проверка полученных данных о величине стоимости

6.2. Выведение итоговой величины справедливой стоимости

7 этап. Составление развернутого письменного отчета об оценке

3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ рынка земли Московской области

Сегментирование земельного рынка Подмосковья

Всего в Московской области 4 579,9 тыс. гектаров земли, в том числе сельскохозяйственной – 1 771,4 тыс. гектаров.

При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

Различают следующие категории земель в зависимости от их целевого назначения: сельскохозяйственного назначения;

- населенных пунктов;
- промышленного и иного специального назначения;

- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Две категории подходят для коттеджного строительства: сельскохозяйственные земли под дачное строительство и земли поселений (ИЖС).

В Московской области порядок перевода земель из одной категории в другую определен в постановлении правительства Московской области №103/6 от 17 февраля 2005 года. В этом документе можно найти весь список необходимых бумаг. Список включает в себя:

- ходатайство на имя губернатора Московской области о переводе,
- копии документов, удостоверяющих личность заявителя,
- выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах - на испрашиваемый земельный участок,
- копии правоустанавливающих документов на него,
- согласие правообладателя земельного участка на перевод в другую категорию,
- заключение Министерства сельского хозяйства Московской области о непригодности земельного участка сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования и многое другое.

Перевод земли в другую категорию (наиболее частый – из с\х в земли поселений) обычно занимает срок до одного года.

По законодательству допускаются сделки купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Для реализации девелоперского проекта землю можно перевести в категорию ИЖС (или земли поселений), а можно оставить сельхозкатеорию, получив при этом статус возможности дачного строительства.

Как разъясняет Артур Хахоков, директор по продажам в компании «Красивая земля», принципиальная разница между землей, переведенной в категорию ИЖС, и сельскохозяйственными землями под дачное строительство в том, что на землях ИЖС можно строить супермаркеты, торгово-развлекательные центры и т.п. Индивидуальные дома можно строить и на тех и на других землях, прописываться – тоже.

Поэтому, отмечает эксперт, если изначально было запланировано строительство коттеджного поселка, то перевод земли в категорию ИЖС не обязателен. Смена категории для продавца означает дополнительные затраты: это на 30-40% дороже, чем просто смена

назначения, и при строительстве коттеджного поселка эти затраты просто не будут оправданы. Кроме того, налоговые платежи с земель ИЖС также примерно в 5-6 раз выше, чем с земель сельхозназначения.

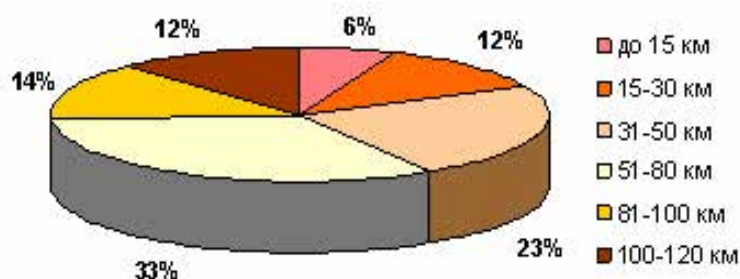
Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном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

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности проведения сделок с данным участком на земельном рынке.

В зависимости от расстояния от областных и районных центров. Например, в Московском регионе распространена следующая классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги:



до 15 км;

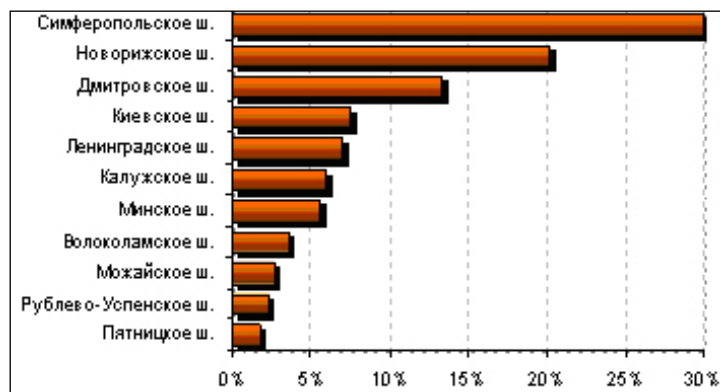
- 15-30 км;
- 31-50 км;
- 51-80 км;
- 81-100 км;
- 100-120 км.

**Источник <http://www.zemer.ru/info>*

Классификация удаленности земельных участков от Московской кольцевой автомобильной дороги

Для земельных участков в Подмоскovie существуют три главных критерия, обуславливающие престижность их местоположения, это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости, что обусловлено различными потребностями потенциального покупателя.

Например, если земельный участок приобретается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до Москвы можно было бы преодолеть примерно за 40-50 минут. Это то время, которое в среднем тратится на дорогу при поездке по Москве с учетом имеющихся затруднений в движении. Трата большого количества времени на ежедневную поездку на работу в столицу при проживании за городом нежелательна. Поэтому самым престижным расстоянием является удаленность до 20 км от МКАД. Несмотря на престижность и удобство ближайшего Подмосковья, в последнее время все больше покупателей проявляют интерес к удаленным землям Московской области. Там существуют свои преимущества: неограниченный размер земельных участков, лучшая экология, наличие большой воды.



*Источник <http://www.zemer.ru/info>

Статистика наибольшего покупательского интереса к земельным участкам Московской области в зависимости от направления

В зависимости от престижности направления от областных и районных центров, например, в Московском регионе используется следующая классификация направлений:

- наиболее престижные: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные: Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные: Раменское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее престижные: Щелковское, Каширское, Рязанское и др.

С точки зрения престижности направления потенциальные покупатели прежде всего исходят из розы ветров. Поэтому бесспорным лидером по количеству сделок с землей в Подмосковье был и остается Одинцовский район. В этой же категории находятся: Рублево-Успенское, Новорижское, Сколковское шоссе. На первом из них уже наблюдается дефицит предложения, а Новорижское направление пока располагает большим предложением, хотя по ценовому фактору стремится к РублевоУспенскому. Существует значительный спрос 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.

В зависимости от размера различают земельные участки:

- мелкие до 0,5 га;
- средние 0,5-5 га;
- большие 5-20 га;

- крупные свыше 50 га.

Следующим ценообразующим фактором после местоположения земельного участка является его площадь. Здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли. Площади более 20 соток уже относятся к дорогостоящим объектам, но дают пространство и свободу. Участок свыше 50 соток достаточно большая редкость для ближнего Подмосковья. Участки свыше 5 га могут интересовать инвесторов для проведения девелопмента.

В зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков;

- электроснабжение;
- водоснабжение;
- газоснабжение;
- теплоснабжение;
- канализация;
- прочие коммуникации.

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 – 5 - 20%
- электроэнергия – 15-25%
- газоснабжение – 15-25%
- остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5- 15%.

Рынок земли в отличие от большинства рынков менее организован и отличается от конкурентного рынка.

Основная тенденция загородного рынка образца 2016 года. По сравнению с прошлым летом цены, объем и распределение предложения по сегментам и удаленности от МКАД практически не изменились, а предложение преобладает над спросом во всех форматах.

Традиционно, наиболее активными месяцами на загородном рынке являются апрель-май и сентябрь-октябрь. Тем не менее, на общем стабильном фоне специалисты отмечают небольшой рост покупательской активности в июне. Наибольшей популярностью у потенциальных «дачников» пользуется так называемый «супер-эконом» - самые доступные по цене участки без коммуникаций, расположенные на расстоянии от 60 км от МКАД.

Предложение: пятая часть в формате «бизнес-класс»

По данным компании «Девико. Девелопмент и Консалтинг», всего на продажу в сегментах «бизнес», «эконом» и «супер-эконом» предлагается почти 2400 объектов. Наиболее широкий выбор - в сегменте «бизнес-класс» до 30 км от МКАД, здесь сосредоточена пятая часть всего предложения (21%), 17% - «эконом-класс», расположенный на расстоянии 90 и более км, по 13% соответственно предлагается объектов в формате «эконом-класс» и «супер-эконом» на удалении 60-90 км от столицы.

Доля остальных форматов в общем предложении еще меньше: 11% - «эконом-класс» на расстоянии 30-60 км, 8% - «супер-эконом» на этой же удаленности от Москвы, 6% - «эконом-класс» до 30 км от МКАД, по 4% приходится на долю объектов «супер-эконом» на удалении от 90 км и «бизнес-класс» в 30-60-километровой зоне. Меньше всего предлагается объектов формата «бизнес-класс» на расстоянии 60-90 км (2% от всего объема предложения) и далее 90 км (менее 1%).

«Понятно, что мало кто из покупателей объектов «бизнес-класса» готов ездить на такое расстояние от столицы, и девелоперы «загородки» это учитывают. Но и найти супер-дешевое предложение («супер-эконом») в 30-километровой зоне от МКАД также не удастся, таких объектов на рынке просто нет», - отмечает Асет Гайрабекова, генеральный директор компании «Девико. Девелопмент и Консалтинг».

За последний год стоимость земли и домов на загородном рынке Подмосковья практически не изменилась. «Иногда на стартовом этапе девелоперы выставляют участки чуть ниже рынка, но после того, как продажи пошли, цены возвращаются к рыночному уровню», - говорит Асет Гайрабекова. Стоимость четко привязана к категории земли, формату и удаленности от МКАД.

Цены на участки без подряда на землях, предназначенных для постоянного проживания (под ИЖС), начинаются от 15000 рублей за сотку. Такая стоимость встречается в поселках «супер-эконом» класса с не подведенными коммуникациями.

Если речь идет об участке с коммуникациями, то стоимость в этой категории начинается от 30 000 рублей за сотку (поселки с подведенным электричеством).

Участок с готовым домом можно приобрести от 4 млн. рублей, а минимальная цена таунхауса начинается от 3 млн. рублей.

На землях под «дачное строительство» по наилучшей цене девелоперы предлагают объекты ценовой категории «супер-эконом» - участки без подряда и без коммуникаций. В зависимости от удаленности от столицы, их можно приобрести от 5 000 рублей за сотку.

Дачные участки без подряда, но с уже подведенными коммуникациями, обойдутся покупателю дороже - от 10 000 рублей за сотку. (Правда, за такую цену можно приобрести участок в поселке, где из всех коммуникаций наличествует только электричество, а удаленность составляет и на удалении от Москвы примерно в 200 км.)

Стоимость готовых домов на землях «под дачное строительство» начинается от 3,5 млн. рублей.

Если рассматривать загородный рынок по направлениям, то **самые дешевые предложения сосредоточены на Егорьевском и Новорязанском шоссе**, самой дорогой остается Рублевка. К категории «дорогих» относятся также Новорижское, Можайское, и Минское шоссе. Остальные направления - в средней ценовой категории.

Несмотря на то, что традиционно покупатели загородной недвижимости наиболее активны в мае, перед началом лета, специалисты «Девико» отмечают в этом году рост спроса именно в июне. «Например, количество звонков увеличилось на 20%, просмотров - на 30%, а сделок за этот месяц было заключено на 5% больше, - говорит Асет Гайрабекова. - С учетом того факта, что от момента первичного обращения или просмотра до заключения сделки проходит обычно месяц-два, можно ожидать дальнейшего роста продаж в конце лета».

Рейтинг интересующих покупателей характеристик, который составили эксперты компании «Девико. Девелопмент и Консалтинг», говорит о том, что цена продолжает оставаться главным параметром, определяющим вероятность совершения покупки. На втором месте – удаленность от МКАД, на третьем – возможность получить у застройщика рассрочку или купить объект в кредит. На четвертом – самостоятельное строительство дома, что сулит покупателю такие «плюсы» как возможность вкладывать средства частями (сначала – в приобретение участка, а потом уже в строительство) то есть покупка участка «без подряда».

Подключение электричества в рейтинге характеристик – на шестом месте, а необходимость подведения газа – еще ниже, на 10-м. Для покупателей важнее, чем газ, совершенно другие характеристики – скорость проведения сделки (7-е место, ибо они не хотят ждать оформления документов, теряя еще один сезон), возможность добраться до участка на общественном транспорте (8-е место), а также, как ни странно, наличие собственного пляжа (9-е место). Еще меньше, чем газ, потенциальных дачников волнуют вопросы готовности строительства, охраны и наличие спортивных объектов и детских площадок (если, конечно, за их строительство не взимается отдельная плата).

«У тех, кто сегодня собирается приобрести земельный участок без подряда, главный мотив – экономия. Нет воды? Не беда, со временем сделаем скважину! Нет электричества – без проблем, приобретем генератор или солнечные батареи. Нет возможности построить дом? Поставим вагончик и уже в этом сезоне посадим сад», - рассказывает Асет Гайрабекова. Именно поэтому большим спросом продолжает пользоваться объекты формата «супер-эконом» - участки без подряда и без коммуникаций на землях «под дачное строительство».

Еще одна причина популярности данного формата – менталитет покупателей. До сих пор дача воспринимается многими людьми как пресловутые «шесть соток» в садовом товариществе. И на сегодняшний день далеко не желающие приобрести собственную «фазенду» стремятся в современные поселки. Для многих – особенно возрастных покупателей – именно «супер-эконом» является самым привычным и потому – комфортным форматом.

Сегодня в Подмоскovie можно найти немало загородных жилых комплексов, где функционируют и развлекательные центры, и спа-салоны, и рестораны, и спортивные комплексы, и детские сады и даже школы. Правда, в большинстве случаев такой широкий перечень объектов располагается в поселках уровня бизнес-класса или в элитных.

В поселках класса эконом ситуация другая. Наибольшее количество поселков демократичного формата располагается далее 60 км от МКАД, и многие их обитатели проводят здесь лишь летнее время, то есть используют как комфортабельную дачу. «Поэтому застройщики в таких поселках стараются закладывать минимальный набор инфраструктуры», - говорит Валерий Лукинов, руководитель офиса «Парк Культуры» департамента загородной недвижимости компании «ИНКОМ-Недвижимость».

К объектам минимально необходимой инфраструктуры Тимур Сайфутдинов, управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood, отнес контрольно-пропускной пункт, административное здание с сервисными службами, детские и спортивные площадки, прогулочные зоны, мини-маркет.

Валерий Лукинов («ИНКОМ-Недвижимость») в свою очередь допускает, что иногда, чтобы максимально выделиться среди конкурентов в своем сегменте, застройщики вводят дополнительные объекты для удовлетворения нужд покупателей. Так, в поселке Маленькая Шотландия, расположенном на 14-м км от МКАД, имеется детская, футбольная и волейбольная площадки, теннисный корт, пруд и каток. К тому же в пешей доступности находятся объекты внешней инфраструктуры: школа, детский сад, магазины, Дом культуры и спортивный зал.

«В наиболее динамично развивающемся направлении поселков комфорткласса, – говорит Игорь Тучков, руководитель девелоперских проектов «ГУД ВУД», - в первую очередь требуется детский сад, торговый центр, служба дежурных техников и спортивное сооружение».

В корпорации «ИНКОМ» проанализировали более 600 организованных коттеджных поселков разного класса в Подмоскovie и выяснили, что почти в половине из них есть большие или маленькие магазины, более сотни проектов имеют или планируют детский сад или школу, в 125 – медпункты, в более чем 350 – спортивные площадки или спорткомплексы. Но в большинстве своем это крупные поселки, в которых предполагается круглогодичное проживание. В сезонных и дачных поселках подобное обилие инфраструктуры строить бессмысленно, потому что она будет оставаться невостребованной, сделали вывод аналитики.

В сегменте поселков экономкласса самый главный ориентир – цена предложения. Это подтвердили все эксперты, опрошенные журналом www.metrimfo.ru. Поэтому, сравнивая проекты с обширным перечнем инфраструктурных объектов и фактически без них, сделали вывод, что покупатель скорее выберет второй вариант, если предложение будет стоить дешевле. «Поскольку спрос в экономклассе весьма чувствителен к повышению цены, - подтверждает Тимур Сайфутдинов (Blackwood), - то покупатель, оптимизируя расходы, готов ограничиваться только самым необходимым и чаще смотрит на близость магазинов, школ, больниц в окружении поселка, чем ожидает появления этих объектов на территории

проекта». Валерий Лукинов («ИНКОМ-Недвижимость») также признает, что одной инфраструктурой завлечь покупателей невозможно. «Приобретая домовладение, клиент главным образом руководствуется ценовым критерием, а наличие развитой инфраструктуры идет как приятное дополнение», - заключает эксперт.

Итог: главным ориентиром, главным параметром, определяющим вероятность совершения покупки земельного участка, продолжает оставаться цена.

Так какие же факторы влияют на стоимость земельного участка? Выделим основные из них.

Факторы, которые влияют на стоимость 1 сотки земельных участков без подряда:

1. Место нахождения земельных участков

Цены на участки без подряда, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД. По словам директора по стратегическому развитию ООО «Абсолют менеджмент», дешевым может быть участок только на значительном удалении от Москвы - более 70 км. Значение имеют и направление, и экологичность: «Самым дорогим традиционно остается запад. Помимо «Рублевки», это Новорижское, Киевское, Можайское, Ленинградское шоссе. Высоко ценятся северные направления - Ярославское и Дмитровское. Становятся популярнее и южные магистрали: Калужское, Симферопольское и Каширское шоссе. А минимальная стоимость участков «при прочих равных» на восточном и юго-восточном направлениях: Горьковском или Рязанском шоссе», - рассказывает Дмитрий Гордов, исполнительный директор девелоперской группы «Интегра».

Также стоимость земли зависит от транспортной доступности и видовых характеристик: «Для покупателей важны незагруженность трассы, наличие в шаговой доступности водоема или лесных массивов, железнодорожной станции и автобусной остановки, но в то же время удаленность от оживленных магистралей», - утверждает Юлия Севериненко, генеральный директор компании «ЗемАктив». «В пример можно привести земли вблизи строящейся скоростной магистрали Москва - Петербург. Это очень существенный фактор ожидаемого роста стоимости участков на Ленинградском направлении», - говорит Наталья Белова, руководитель офиса «Варшавский» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость».

2. Инженерные коммуникации

Важный аспект - набор коммуникаций. Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и большую часть цены составляют водопровод, канализация и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети, выделенная на одно домовладение, - рассказывает Анна Шишкина (Абсолют менеджмент). – А еще существенный фактор - внутрипоселковые дороги. Асфальтовое покрытие дорог добавляет в затраты девелопера 300-600 долларов США в расчете на сотку.

3. Цены и инфраструктура

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков без подряда, на который указывает Алексей Гусев, коммерческий директор компании «Загородный Проект», - инфраструктура проекта. Чем больше в поселке планируется социальных и развлекательных объектов, тем выше цены. А Анна Шишкина (Абсолют менеджмент) к факторам, влияющим на стоимость земли, добавляет размер поселков. Есть постоянные затраты, распределяющиеся на домовладения, и чем их меньше, тем выше стоимость отдельного участка.

По мнению **Алексея Кудрявцева, директора по маркетингу УК «Волжские дачи»**, если девелоперы заботятся о будущем комфорте покупателей в поселках, особенно если это не «стоцентный эконо на 500 участков в «лапшовой» нарезке», на территории предусмотрят зоны для торговой, рекреационной, спортивной инфраструктуры. А если поселок претендует на статусность, в нем не обойтись и без объектов общественного питания, медицинских, оздоровительных или wellness-учреждений, мини-гостиницы. Фантазия девелоперов часто выражается в появлении специфичных объектов: пекарни, пивоварни, зоопарка, страусиной фермы, «дома рыбака» и т.д. Такие объекты становятся основной «завлекалочкой» поселка, его отличительной особенностью. «На практике под

общественную зону в обычных поселках отводят не более 20% территории, 10% из которых дороги, развязки и парковки», - уточняет эксперт.

Площадь общественной зоны во многом определяется статусом поселка – чем она больше, тем выше статус. Но как отметил **Владимир Яхонтов, Управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»**, экономя, застройщики иногда сокращают общественные площади до 15% от общей площади участка, но это неправильно – ведь помимо собственных земельных участков и дорог в поселке обязательно должно быть хотя бы место для прогулок. В статусных и дорогих поселках на общественных территориях находятся даже парки с фонтанами, озерами, не говоря уже о фитнес-центрах и салонах красоты. А в поселках таунхаусов общественные территории могут достигать до 50% от общей площади поселка – за счет того, что собственные участки земли маленькие.

По оценке **Александра Дубовенко, директора по развитию компании ГУД ВУД**, в поселках экономкласса «общественные зоны, включая дороги», занимают 15-20%, в бизнес-классе - 25-30%, а в элитном – уже не ограничено и может достигать до 50-60%.

Илья Сапунов, генеральный директор компании «Красивая Земля», считает, что если поселок занимает примерно 100 гектар, то под общественную зону выделяется соток 40-50. На этом участке могут быть построены спортивные и детские площадки, магазины, офисы продаж, беседки, парки. И такое соотношение сохраняется почти во всех поселках компании. Дополнительно в поселке «Сосновый Бор-2» предусмотрены корты для большого тенниса. В поселке «Сосновый Аромат» запланировано создание небольшого искусственного пруда в общественной зоне.

Соотношение застраиваемых площадей и отводимых под общественные зоны в коттеджных поселках Подмосковья

Наименование	Эконом	Бизнес	Элит
Частные территории, % от общей площади поселка (га)	70-95 % (среднее 85%)	60-90 (среднее 70%)	30-70% (среднее 65%)
Общественные территории, % от общей площади поселка (га)	5-30% (среднее 15%)	10-50% (среднее 25%)	15-70% (среднее 30%)
Общая площадь инфраструктурных объектов, кв. м	50-1 800 (среднее 1 100)	200-15 000 (среднее 3 200)	250-27 000 (среднее 4 800)
Пример	«Чеховские дачи» Симферопольское шоссе, 45 км Общая площадь 17 га Количество домовладения 143	«Русская деревня» Новорижское шоссе, 22 км Общая площадь 55 га Количество домовладения 236	«Millennium Park» Новорижскому шоссе, 19 км Общая площадь 285 га
	Площадь участков от 8 до 12 сот.	Площадь участков от 15 до 25 сот.	Площадь участков от 19 до 200 сот
	Площадь част. землевладений 14 га (80%)	Площадь част. землевладений 40 га (73%)	Площадь част. землевладений 190 га (67%)
	Площадь общ. территорий – 3 га (20%)	Площадь общ. территорий – 15 га (27%)	Площадь общ. территорий – 95 га (33%)
	КПП, административное здание и магазин, детская и спортивная площадка.	КПП, административное здание и супермаркет, детская и спортивная площадка, коммунальные сервисы - прачечную, химчистку, службу эксплуатации. Рекреационные и прогулочные зоны.	КПП, административное здание и торговый комплекс с банкоматом и аптечным пунктом, детские площадки и комната ребенка, спортивный комплекс и площадки, кафе и ресторан. Многочисленные рекреационные и прогулочные зоны. Точки притяжения – гольф- или яхт-клуб, конный центр, озеро на территории и т.д.
Типичная инфраструктура			

* Данные в таблице приведены на основе анализа коттеджных поселков, находящихся в текущий момент в продаже на первичном рынке Московской области, в количестве 485 шт., проведенного компанией Vesco Consulting.

4. Микро-факторы

Все вышеуказанные критерии – это так сказать «макро-факторы», а есть еще «микро-факторы», от которых зависит стоимость каждого конкретного участка в поселке. На цену влияют площадь, конфигурация, ландшафтные, видовые и геодезические характеристики, местоположение. «Дешевле стоят участки при въезде (это, как правило, первая очередь застройки). Земля в средней зоне на 10-15% дороже, а например, участки, располагающиеся на берегу водоема или рядом с лесом, стоят, как правило, на 30-50% больше аналогичных участков в центре поселка», - рассказывает Игорь Будинов (КП «Долина Имений»).

5. Стадия готовности поселка

Цена зависит от готовности всего поселка. «Готовность» означает, что коммуникации к поселку подведены (разводить по участкам их можно позднее), есть удобные подъездных пути к наделу и какая-то инфраструктура имеется. «Таким образом, самая низкая цена за сотку - на начальной стадии освоения земельного массива», - говорит Антон Корниенко, коммерческий директор ООО «Земли Московии». «В зависимости от степени готовности проекта цена может возрастать до 30%», - Евгений Шевченко, директор по продажам MULTIGROUP Development.

«Если же рассматривать более детально, то обычно возведение забора, офиса продаж и заверенное межевание прибавляют к стартовой стоимости примерно 5%, дороги и внутриплощадочные коммуникационные сети – еще 5%, внешние сети - 10%, и наконец, начало застройки – примерно 5% к стоимости», - рассказывает Алексей Гусев (Загородный Проект).

Рынок земельных участков без подряда¹

Земельные участки без подряда, пережившие пик спроса в кризис 2008 года, постепенно утрачивают интерес со стороны покупателей, утверждают эксперты, опрошенные «РИА Недвижимость»: перспектива стать лендлордом в Московском регионе без твердых гарантий по подведению необходимых коммуникаций привлекает все меньше и меньше людей. Тех же, кого пока не слишком пугают слова «голая земля», аналитики предупреждают, что низкая цена на старте продаж загородного поселка зачастую лишь премия за риск, так что непрофессиональным игрокам на земельном рынке делать нечего.

Звездный час «голового поля». Еще в конце 80-х – начале 90-х годов XX века наши изголодавшиеся по частной собственности сограждане были рады любому, даже «голому» и не слишком плодородному клочку земли. Да и теперь с наступлением летнего сезона большинство горожан инстинктивно стремятся за город, «к земле». Кому-то не терпится разбить огород, кто-то планирует заняться активным строительством собственной загородной резиденции, а кто-то просто хочет иметь свой маленький оазис вдали от городской суеты, где можно отдохнуть на свежем воздухе. Но настолько ли велик сейчас «дачный голод», чтобы люди вкладывали собственные деньги не в благоустроенную территорию, а в простое размеченное поле – то, что на рынке называют участками без подряда?

По словам генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, основной бум на подобные объекты пришелся на «кризисные» 2009-2011 годы. «В этот момент девелоперы срочно переделывали проекты и начинали распродавать только землю с коммуникациями. Вместе с тем, ряд землевладельцев пошли еще дальше - начали продавать размежеванные участки без коммуникаций, с обещанием их подвести. Зачастую эти обещания так и остались не выполненными до сих пор», - вспоминает она. По оценкам собеседницы агентства, по сравнению с кризисом, спрос на земельные участки без подряда снизился на 10-15%. А вот управляющий партнер «Мизель-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов уверен, что интерес к таким объектам на дальних расстояниях, от 50 километров от МКАД, упал даже больше – на 30%. Он также согласен с тем, что звездный час участков без подряда прошел три-четыре года назад. Тогда, замечает Яхонтов, в острой фазе кризиса многим компаниям-девелоперам не оставалось иного пути, кроме как распродавать землю в этом формате. «И покупатели тоже с радостью воспользовались

¹ <http://www.zemer.ru/info/articles/17820/>

этим предложением, ведь не секрет, что при самостоятельном строительстве можно сэкономить до 25-30% от стоимости дома. Но уже в 2010 году я отмечал, что доля участков без подряда будет неуклонно снижаться от года к году. Так оно и вышло. Сейчас большая часть тех, кто хотел купить землю, уже приобрели ее», - рассуждает эксперт.

По данным заместителя генерального директора компании «Красивая Земля» Константина Батищева, сегодня каждый шестой житель Москвы является обладателем земли за городом. А в среднем по Москве и области, добавляет генеральный директор «СКМ Групп» Роман Семенов, доля владельцев земельных участков равна 25-35%.

Спектр предложений. Оценить объем предложения участков в «голом поле» в Московском регионе довольно сложно, даже если использовать данные экспертов рынка. Например, по оценке заместителя генерального директора компании «НДВ-Недвижимость» Ирины Наумовой, они могут занимать до 15% в проектах премиум- и бизнес-класса и до 40-60% в проектах эконом-класса. Согласно исследованию «Миэля», сейчас участки без подряда составляют около 43% всех предложений первичного рынка в Московской области, а вот на территории новой Москвы их доля значительно меньше – всего около 24%. В то же время в компании «Красивая Земля» утверждают, что совокупная доля подобных предложений на рынке земли доходит до 80%. Девелоперы обратили свое внимание на загородную недвижимость в сегменте ниже премиального класса сравнительно недавно, и сейчас рынок земельных участков пока находится на стадии формирования, объясняет Батищев. Всего, по подсчетам начальника управления реализации проектов «Велес Девелопмент» Юлии Веденеевой, в одной только Московской области насчитывается более 550 поселков с участками без подряда.

В расчете на дачу. Главной причиной, по которой люди делают выбор в пользу участков без подряда, утверждают эксперты, опрошенные «РИА Недвижимость», является невысокая стоимость земли - от 15 до 30 тысяч рублей за сотку. Как правило, рассказывает Батищев, земля в «голом поле» приобретается под сезонное жилье – дачи.

Как выбрать участок под строительство дачи. Однако, замечает Наумова, собственники все равно стараются построить теплый дом с перспективой круглогодичного проживания, так как жизненная модель «стану пенсионером – буду жить за городом» все еще популярна. Семенов из «СКМ Групп» в свою очередь добавляет, что много людей, желающих приобрести участок без подряда именно под строительство дома для постоянного проживания, можно найти в небольших российских городах, которые состоят преимущественно из частного сектора – в Иванове, Сызрани, Коврове (Владимирская область). А вот спрос на подобную землю для обустройства частных фермерских хозяйств весьма скромный, констатирует коммерческий директор компании Tierra-Group Алена Немиц. «Ведение такого хозяйства – это образ жизни. А поскольку в основном загородными земельными участками интересуются жители мегаполиса, не готовые к изоляции от городской среды, то пока немногие готовы начать жить полноценной жизнью фермера,» – объясняет она.

Критерии выбора. Все эксперты уверенно заявляют, что сегодня на рынке земельных участков без подряда предложение значительно превышает спрос. «Другое дело, что на рынке до сих пор ощутимо не хватает качественных предложений, а именно: участков в хорошем месте, с хорошей транспортной доступностью, экологией и, разумеется, с подключенными коммуникациями», - указывает генеральный директор компании «Девико. Девелопмент и Консалтинг» Асет Гайрабекова. Немиц уточняет, что наибольшей популярностью пользуются дачные участки от 6 до 10 соток. Кроме того, стандартными требованиями, по ее словам, является наличие водоемов и леса поблизости. Основной массе покупателей хочется, чтобы рядом не было никаких производств, заводов, и чтобы город находился не далее 10 километров от поселка, но не ближе 5 километров, а вот ближайший магазин – не далее 500 метров от поселка, продолжает собеседница агентства.

Если город расположен слишком близко, в радиусе 2 километров от участка, объясняет эксперт, это не очень хорошо сказывается на продажах, ведь землю приобретают с целью отдохнуть от городского шума и суеты. В результате такие участки продаются дешевле аналогичных на 10-15%. Но и из-за слишком большого удаления от крупных населенных

пунктов (больше чем на 15 километров) собственникам поселков с участками без подряда приходится давать дисконт до 15%. Люди не очень хотят приобретать землю без доступа к значимым объектам инфраструктуры – больницам, поликлиникам, банкам и магазинам.

Для многих имеет значение ровность участка и качество почвы на нем. «В основном покупатели предпочитают чернозем, но, например, в Московской области его не так много, поэтому важно, чтобы местность была не болотистая», - подчеркивает Немиц.

Также один из важнейших критериев выбора земли – это транспортная доступность и наличие хорошего подъезда к участку, отмечает она. «Конечно, наличие коммуникаций играет немаловажную роль. Если раньше и 5 киловатт электричества хватало на участок, то сейчас покупателям требуется 10-15 киловатт, желателен газ по границе, вода неглубоко для возможности вырыть колодец или свою скважину на участке», - добавляет коммерческий директор Tierra-Group.

Она уточняет, что на стоимость участка в большей степени влияет степень готовности проекта, хотя и возможность или невозможность в ближайшем будущем провести на участок газ или электричество также отражается на ней. Так, по словам собеседницы агентства, участок без перспективы газификации будет стоить на 15-20% дешевле рынка. Участки же без электричества потеряют в цене 30-40%, а с недостаточной мощностью - 15%.

Не поднятая целина. Случается, что земельные участки без подряда покупаются людьми, как говорится, «про запас», а потом по несколько лет простаивают без эксплуатации. Хотя эксперты уверяют, что если покупается земля для ИЖС, то, как правило, долго она не пустует. Тем более что некоторые девелоперы, управляющие компании коттеджных поселков пытаются ввести регламент на срок строительства: например, дом должен быть возведен в течение трех лет с даты покупки земельного участка, указывает Литинецкая. Основной карательной мерой при этом является угроза, что в подключении к поселковым коммуникациям будет отказано, если этот срок будет нарушен, отмечает она. Впрочем, Веденеева уточняет, что покупка земли «про запас» уходит в прошлое – гораздо чаще, по ее словам, это происходило до 2008 года. «Сейчас земля большинством покупателей приобретается для постройки дома с последующим проживанием в нем. Большинство тех, кто покупает участки без подряда, в течение первых двух лет, как правило, строят на них дома», - говорит собеседница агентства.

Правда, судя по словам экспертов, возведение дома в чистом поле – это занятие довольно затратное. Как отмечает Немиц из Tierra-Group, в среднем при покупке участка без подряда за 500 тысяч рублей необходимо потратить еще около 100-150% от этой суммы на подведение коммуникаций – при условии, конечно, что они не включены в стоимость земли и не предлагаются в комплексе услуг от девелопера. Кстати, как уточняет Литинецкая, цены на участки с коммуникациями и без коммуникаций различаются на 30%. А вот прикинуть, сколько нужно заложить в бюджете семьи средств на строительство дома при покупке земли без подряда, достаточно трудно, предупреждает директор по развитию инвестиционно-строительного холдинга «Гуд Вуд» Александр Дубовенко. Эксперт рекомендует исходить из того, что дом должен стоить в 2-3 раза дороже участка – тогда это будет адекватная недвижимость, которую при желании можно будет выгодно продать.

Бывает, рассказывает Немиц, что клиенты приобретают «по случаю» несколько участков – один чтобы использовать для себя, а остальные на перепродажу. «Но в любом случае это временный фактор, и очень мало участков остается бесхозными - не более 10-15% на поселок или любой другой населенный пункт», - уверяет она.

Как правило, поясняет эксперт, многие люди, покупающие участок с целью перепродажи, ждут, когда поселок будет уже окончательно сформирован и большая часть участков будет застроена. Впрочем, предупреждает собеседница агентства, выжидать десятилетия нерентабельно: ежегодно за землю начисляется налог, и нет смысла платить его, если не используешь участок. Поэтому большинство владельцев небольших участков (от 6 до 50 соток) предпочитает реализовать их как можно быстрее. Другое дело, когда речь идет о крупных объемах земли – от гектара и больше. По словам Немиц, таких полей множество, и они действительно стоят десятилетиями, причем многие отечественные «лендлорды» не

знают, что с ней делать. «Минимальное количество таких собственников имеют возможность, желание, знания или время заниматься освоением таких участков, и поэтому она просто «стоит» годами. И, главное, чем дальше от города, тем больше таких земель», - признается эксперт. При каких обстоятельствах можно потерять земельную долю и как ее сохранить?

Земля как инвестиция. В итоге, хотя эксперты и не отрицают того, что инвестиции в землю является выгодным видом вложения средств, практически каждый из них сразу оговаривается, что у инвестиций в земельные активы есть свои подводные камни. Так, Веденеева из «Велес Девелопмент» утверждает, что покупать землю выгодно на начальных стадиях реализации проектов, но должна быть уверенность, что проект окажется успешным и что девелопер выполнит заявленные обязательства относительно коммуникаций, дорог, объектов. В противном случае продать землю будет трудно.

Покупка земельного участка в строящемся коттеджном поселке может дать 10-20% прибыли при продаже его на этапе заселения поселка, добавляет со своей стороны Наумова. «Однако уровень прибыли от таких инвестиций не может сравниться с прибылью на рынке строящегося многоэтажного жилья», - уверяет эксперт. Что касается сдачи в аренду «голого», не освоенного участка, то, по мнению Наумовой, это и вовсе «из области фантастики». «Единственное, что, пожалуй, может иметь смысл – это возвести на участке строение, готовое к проживанию, и сдавать вместе с ним, как многие и делают. Это действительно является актуальным на сегодняшний день», - добавляет Немиц из Tierra-Group. Впрочем, аренда «голых» земельных участков все же существует. В частности, Литинецкая из «Метриум Групп» замечает, что в аренду сдаются преимущественно участки небольшой площади в уже обжитых коттеджных поселках. «Чаще всего это происходит, когда сосед, который уже построил свой дом, арендует смежный участок, где пока не ведется стройка. Как правило, на неухоженной земле растет бурьян, который «убивает» газонную траву уже обустроенного участка. И владелец дома заинтересован в том, чтобы ухаживать за таким «пустырем». К тому же он может устроить там себе дополнительную площадку для отдыха, например, для занятий спортом. Такие сделки проходят в рамках доверенности двух соседей без привлечения риелторов, поэтому оценить экономическую составляющую трудно», - рассказывает эксперт.

Дачный ландшафт для новичков. Инвестировать в землю в наше время – достаточно рискованное дело, предупреждает в свою очередь Дубовенко. «Земля действительно в поселке может подорожать, но не потому, что она подорожала в этом месте, а потому, что девелопер исполнит свои обязательства по подведению коммуникаций. Иногда он подводит их бесплатно в рамках своих обязательств, иногда устраивает дополнительные поборы с покупателей, а иногда вообще ничего не подводит и ударяется в бег. Поэтому более низкая цена «на старте» – это лишь премия за риск, и реального роста стоимости никакого нет», - резюмирует собеседник агентства, настаивая на том, что непрофессиональному игроку на земельном рынке в России делать пока нечего.

Обзор составлен по данным сайтов <http://www.zemer.ru/info/articles/11886/>; <http://www.irm.ru/news/51095.html>;
<http://www.zemer.ru/info/articles/13772/>; <http://www.zemer.ru/info/articles/13430/>; <http://www.zemer.ru/info/price/primary/>;
<http://www.zemer.ru/info/analytics/11615/>; <http://www.zemer.ru/info/analytics/9166/>; <http://www.zemer.ru/info/analytics/7565/>;
<http://www.zemer.ru/info/articles/15386/>; <http://www.zemer.ru/info-price>

3.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении справедливой стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наилучшим и наиболее эффективным способом использования имущества понимается «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».

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ юридическая правомочность - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ физическая возможность - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ экономическая оправданность (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ максимальная эффективность (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Результаты анализа факторов, принимающихся во внимание при определении наиболее эффективного использования земельных участков.

Фактор	Результат анализа
Целевое назначение (категория) земель	Земли сельскохозяйственного назначения.
Разрешенное использование земель	Для сельскохозяйственного использования.
Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого участка	Земли под сельскохозяйственное производство.
Использование земельного участка	На дату проведения оценки земельный участок не осваивается.
Перспективы развития района, в котором расположен земельный участок	Район расположения объекта оценки хорошо освоен, имеют развитую инфраструктуру. Земли в районе расположения оцениваемого земельного участка отведены для сельскохозяйственного производства. Оценщиком не выявлено информации о планируемом изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в районе размещения объекта оценки.
Ожидаемое использование земельного участка	С учетом преобладающего использования земель в ближайшей окрестности целесообразно использование земель по прямому функциональному назначению.

4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Методика расчета

Оценка справедливой стоимости имущества базируется на использовании трех основных подходов: доходного, затратного и сравнительного анализа продаж. Каждый из подходов предполагает применение своих специфических методов и приемов, а также требует соблюдения особых условий, наличия достаточных факторов. Информация, используемая в том или ином подходе, отражает либо настоящее положение фирмы, либо ее прошлые достижения, либо ожидаемые в будущем доходы. Поэтому взвешенный результат, полученный на основе всех трех подходов, является наиболее обоснованным и объективным.

Сравнительный (рыночный) подход особенно эффективен в случае существования активного рынка продаж сопоставимых объектов имущества. Точность оценки зависит от качества собранных данных, так как для применения данного подхода необходимо собрать достоверную информацию о недавних продажах сопоставимых объектов. Эти данные включают: физические характеристики, техническое состояние, время продажи, условия продажи и финансирования. Действенность такого подхода снижается, если сделок было мало и моменты их совершения и оценки разделяет продолжительный период. Метод основан на применении принципа замещения. Для сравнения выбираются аналогичные с оцениваемым объекты. Если между ними существуют различия, проводится соответствующая корректировка данных. Возможны различные формы реализации рыночного подхода: метод общего уровня цен, общей группировки, парной группировки и др.

Затратный подход рассматривает стоимость имущества с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость имущества вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета не всегда соответствует справедливой стоимости. Затратный подход может быть реализован в виде нескольких методов, базирующихся на определении затрат на воспроизводство/замещение объекта и учета физического износа и различного рода устареваний, имеющихся у объекта оценки.

Доходный подход основывается на доходе как основном факторе, определяющем величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его справедливой стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Доходный подход – это определение текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования имущества и возможной дальнейшей его продажи. При этом подходе исследуют возможные потоки дохода от эксплуатации объекта, выбирают приемлемую норму капитализации или доходности и вычисляют размер инвестиций, оправданный для получения такого потока дохода. Таким образом, определяется одна из возможных величин справедливой стоимости объекта.

4.2. Расчет стоимости прав на земельные участки

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению справедливой стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. № 568-р, при оценке справедливой стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков,

не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения); определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов. К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на справедливую стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.). К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся: условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств); условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.); обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.); изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки. Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами: прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения; прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения; корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости земельного участка; определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки; экспертным обоснованием корректировок цен аналогов. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости,

аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка; расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей. К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ. К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений. Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства. Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно – индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений. При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям. Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений. Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов. Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраимыми. Экономический износ, как правило, является неустраимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемые земельные участки. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность действий: определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, с объектами - аналогами; определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки; расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов; расчет справедливой стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемые земельные участки, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой стоимости единого объекта недвижимости.

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

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 справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. Метод допускает также следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель. Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату. Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заповняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости. Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования. Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий. При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

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 оцениваемые земельные участки; 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 справедливой стоимости. Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Выбор методов оценки, применимых к объекту оценки

Таким образом, в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению справедливой стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р, и распоряжением Минимущества РФ от 10.04.2003 № 0204-р при оценке справедливой стоимости земельного участка в рамках

сравнительного подхода используются:

метод сравнения продаж,

метод выделения,

метод распределения,

на **доходном подходе** основаны:

метод капитализации земельной ренты,

метод остатка,

метод предполагаемого использования

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23).

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение **отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.**

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы

(ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Согласно пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод предполагаемого использования** 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.

В результате проведенного анализа рынка, оценщику не представляется возможным определить:

- ✓ **сумму и структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;**
- ✓ **величину и структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;**
- ✓ **величину и структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка, учитывая специфику оцениваемого земельного участка.**

Учитывая вышесказанное, Оценщик не использовал метод предполагаемого использования для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка.

Согласно пункта 4 раздела IV Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод капитализации земельной ренты** 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 справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Оценщику удалось подобрать исходные данные для определения справедливой стоимости земельного участка под сельскохозяйственное производство методом капитализации земельной ренты.

Согласно пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р **метод остатка** 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

Отчет № 1-ТЮР-2018-9 справедливой стоимости земельного участка, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «ТрастЮнион – Рентный

© ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг, 2018 г.

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 справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий: расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка; расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы; расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени; расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из справедливой стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства). Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости.

Учитывая необходимость большего объема информации и длительного периода прогноза, что в текущих условиях является наиболее рискованным и может привести к большой погрешности в расчетах, оценщиком было принято решение отказаться от применения метода остатка для определения справедливой стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

К наиболее адекватному методу для оценки земельных участков следует отнести метод сравнения продаж. Однако, на рынке не имеется достаточное количество предложений, аналогичных объектам оценки участков в месте их расположения.

Учитывая недостаток информации, Оценщик отказался от использования метода сравнения продаж.

Таким образом, для оценки справедливой стоимости прав собственности на оцениваемый земельный участок был выбран метод капитализации земельной ренты.

4.3. Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно - кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Справедливая стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом справедливая стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно - кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

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

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

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

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

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

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

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

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально - технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

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

Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты

При оценке справедливой стоимости продуктивных сельскохозяйственных угодий метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение показателей средней урожайности сельскохозяйственных культур, возделываемых на оцениваемом земельном участке;
- расчет чистого дохода с 1 гектара от возделывания сельскохозяйственных культур;
- определение чистого дохода со всей площади оцениваемого участка путем умножения показателя чистого дохода с 1 гектара на общую площадь земельного участка;
- определение коэффициента капитализации чистого дохода от оцениваемого земельного участка;
- определение справедливой стоимости земельного участка путем деления чистого дохода на коэффициент капитализации.

Определение средней урожайности сельскохозяйственных культур

Исходя из продуктивности оцениваемого земельного участка и набора традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка культур, в качестве сельскохозяйственных культур для данного участка рассмотрены многолетние и однолетние травы со средней урожайностью, сложившейся в практике использования земельного участка.

Средняя урожайность сельскохозяйственных культур, возделываемых на оцениваемой земле, была определена на основе среднерыночных данных:

- Многолетние травы на зеленую массу для Воскресенского района – 106 ц/га;

Определение чистого дохода от оцениваемых сельскохозяйственных угодий

Определение чистого дохода от оцениваемых сельскохозяйственных угодий выполнено, исходя из структуры посевов, состава и сортов культур, выращиваемых на оцениваемых землях.

В таблице 4.3-1 приведен расчет чистого дохода с 1 га оцениваемых угодий при различных вариантах засевания.

Таблица 4.3-1. Определение чистого дохода с 1 га

Наименование культуры	Средняя урожайность, ц/га	Рыночная цена, руб./ц	Стоимость продукции с 1 га, руб.	Затраты на производство продукции в расчете на 1 га, руб.	Чистый доход с 1 га, руб.
Многолетние травы на з/массу для Воскресенского района	106	325	34 450	20 687	13 763

Комментарий к таблице 4.3-1:

1. Стоимость продукции с 1 гектара представляет собой произведение средней урожайности сельскохозяйственной культуры на её рыночную цену.
2. Затраты на производство продукции включают в себя заработную плату работников, расходы на семена и удобрения, затраты на горюче-смазочные материалы и иные статьи.
3. Чистый доход с 1 гектара представляет собой разницу между стоимостью продукции и затратами на её производство.

При варианте засевания многолетними травами на зеленую массу всей площади оцениваемого земельного участка будет получен максимальный чистый доход, **что отвечает наилучшему и наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.**

Таким образом, расчет чистого дохода от оцениваемого земельного участка выполнен исходя из варианта засевания его **многолетними** травами на зеленую массу.

Расчет коэффициента капитализации

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.

Поскольку получить информацию о ценах продаж сельскохозяйственных угодий в Московской области и о величине земельной ренты в объеме и качестве, достаточных для обоснованного расчета коэффициента капитализации, не представляется возможным, Исполнитель произвел расчет коэффициента капитализации способом увеличения безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- 1) Ставки доходности инвестиций (капитала), представляющей собой компенсацию, которую инвестор ожидает получить в результате вложения денежных средств в оцениваемый земельный участок. При этом учитывается риск вложения и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.
- 2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Эта составляющая коэффициента капитализации применяется только к амортизируемой части активов. Земля по определению представляет собой неподверженный износу актив, поэтому норма возврата капитала при расчете коэффициента капитализации земельного участка не учитывается.

Безрисковое вложение средств подразумевает, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Имеется в виду лишь относительное, а не абсолютное отсутствие риска. Безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный (фиксированный) уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране, и риска, связанного с вложением в данную страну (так называемого странового риска).

В качестве безрисковой нормы доходности рекомендуется брать доходность по ценным бумагам высшей категории надежности. В качестве безрисковой нормы в данной работе принята доходность ОФЗ-46020-АД (в обращении) со сроком погашения в 2036 году, на момент оценки равная 7,81% (Источник информации: <http://www.rusbonds.ru>).

Надбавка за низкую ликвидность (поправка на неликвидность) учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в земельный участок инвестиций.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

$$П_{нл} = \frac{C_{эк} * R_f}{12}, \text{ где:}$$

$C_{эк}$ – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах);

R_f – безрисковая ставка, %.

По данным риэлторских агентств «МИАН», «МИЭЛЬ», «ИНКОМ» срок экспозиции для данного типа земельных участков составляет не менее 18 месяцев.

Таким образом, поправка на не ликвидность составит – 11,72%.

Надбавка за риск утраты или повреждения имущества учитывает возможность случайной потери потребительских свойств объекта. Для земельных участков вероятность потери потребительских свойств незначительна, поэтому данная надбавка за риск в расчетах не учитывается.

Для активов, представляющих собой земельные участки для сельскохозяйственного производства, учитываются прочие риски, специфические для данного вида имущества. Расчет величины **надбавки за прочие специфические риски** представлен ниже.

Таблица 4.3-2. Расчет надбавки за прочие специфические риски

Уровень риска	Низкий			Средний			Высокий		
	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
Прочие специфические риски									
Природно-климатические факторы						1			
Качество управления инвестициями				1					
Прогнозируемость доходов				1					
Расчет надбавки за прочие риски									
Количество наблюдений	0	0	0	2	0	1	0	0	0
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%	0,00%	12,50%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого	27,50%								
Количество факторов	3								
Средневзвешенное значение	9,17%								

Таблица 4.3-3. Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	7,81%
Надбавка за низкую ликвидность	11,72%
Надбавка за прочие риски, специфические для оцениваемого имущества	9,17%
Коэффициент капитализации	28,70%

Определение справедливой стоимости земельного участка

При использовании метода капитализации земельной ренты определение справедливой стоимости объекта оценки производится путем деления величины чистого дохода от оцениваемых сельскохозяйственных угодий на соответствующий коэффициент капитализации.

При этом в качестве земельной ренты выступает показатель среднегодового чистого дохода от оцениваемого земельного участка.

Таблица 4.3-4. Определение справедливой стоимости земельного участка в Воскресенском районе по доходному подходу

Наименование показателя	Значение
Чистый доход на дату оценки, руб./га.	13 763
Коэффициент капитализации, %	28,70%
Справедливая стоимость 1 га, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	47 955
Справедливая стоимость 1 кв.м., рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	4,80
Площадь под посевную, кв.м.	251 884
Справедливая стоимость участка, руб.	1 209 043,20

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов	ФСО-1 п.24, ФСО-3 п.8и
Описание процедуры согласования.	+
Обоснование выбора использованных весов	+

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Относительная значимость и приемлемость результатов, полученных по каждому из методов, устанавливается посредством весовых коэффициентов, используемых при сведении этих отдельных стоимостных показателей к единой итоговой величине стоимости.

Учитывая тот факт, что справедливая стоимость объекта оценки определялась только в рамках одного подхода, согласование результатов не производится.

5.1. Заявление о соответствии

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

1. Изложенные в данном Отчете факты правильны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами.
3. Я не имею в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте анализа, являющемся предметом данного Отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей степени не связано с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.
5. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
6. Оценщик имеет необходимый опыт проведения аналогичных работ.

Работу производил:

Оценщик
Степень участия в проекте:
проведение расчетов, составление заключения

 Мосолкин Д.В.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Объект оценки: земельный участок с кадастровым номером 50:29:000000:50830.

Место расположения объекта оценки: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское.

Собственник объекта оценки, место нахождения, ИНН: Владельцы инвестиционных паев Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Заказчик работы, место нахождения, ИНН, ОГРН: Акционерное общество Управляющая компания «Траст Лайт» Д.У. ЗПИФ рентный «ТрастЮнион-Рентный», 105066, город Москва, улица Нижняя Красносельская, дом 35, строение 64, девятый этаж, помещение № I, часть комнаты № 23. ИНН: 7705545060. ОГРН 1137746612057, дата присвоения ОГРН: 19.07.2013 г.

Цели и задачи: определение справедливой стоимости объекта оценки.

Назначение оценки: определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания Банка России от 25 августа 2015 г. № 3758-У, а также для принятия управленческих решений.

Балансовая стоимость: нет данных.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Существующие ограничения (обременения) права: общедолевая собственность.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 1-ТЮР-2018-9 от 17.07.2018 г. к Договору № 1-ТЮР от 21.10.2014 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «ТрастЮнион-Рентный».

Дата оценки (дата определения стоимости): 17.07.2018.

Дата осмотра (обследования) объекта оценки: 17.07.2018.

Период проведения работ по оценке: 17.07.2018 – 17.07.2018 гг.

Дата составления отчета: 17.07.2018.

Порядковый номер отчета: 1-ТЮР-2018-9.

Место проведения оценки: г. Москва.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, на дату проведения оценки, без учета НДС:

№ п/п	Объект права, категория земель, разрешенное использование	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Назначение участка	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб./кв.м. (общая площадь)	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:000000:50830	Сельскохозяйственное производство	251 884	4,80	1 209 043,20	1 209 000,00

Особые условия: юридическая экспертиза прав не производилась.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Правовая информация

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
3. Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 20 мая 2015 г. № 298; Федеральный стандарт оценки ФСО-7, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 611 от 25 сентября 2014 года.
4. Свод стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества оценщиков (РОО):
 - ✓ ССО РОО 1-01-2015. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО); Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
 - ✓ ССО РОО 2-01-2015. Справедливая стоимость как база оценки;
 - ✓ ССО РОО 2-02-2015. Составление отчета об оценке;
 - ✓ ССО РОО 2-05-2015. Оценка стоимости недвижимого имущества.

2. Методическая информация

1. Методические рекомендации по определению справедливой стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. Оценка справедливой стоимости недвижимости. – Москва, Дело, 1998.
4. Оценка недвижимости. Г. Харрисон. - Москва, 1994.
5. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Дж. Фридман, Ник. Ордуэй. - Москва, 1996.
6. Экономика и управление недвижимостью. Под общей редакцией профессора П.Г. Грабового. – NEL-KOLPROL - Москва, 1999.

3. Перечень документов, устанавливающий количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Свидетельство о государственной регистрации права.
2. Кадастровый паспорт.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R4538

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «ИнтерпромТЭКпроект Инжиниринг»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д.46/2, стр. 1		
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	7 500 руб. 00 коп. (Семь тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,15%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» сентября 2017 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» сентября 2017 г.	по «17» сентября 2018 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

М.П.  / А.В. Завадский/
Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «18» сентября 2017 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R5654

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – МОСОЛКИН ДМИТРИЙ ВЯЧЕСЛАВОВИЧ****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).

Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	НЕТ	НЕТ	5 670 руб. 00 коп. (Пять тысяч шестьсот семьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,1134		
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «11» декабря 2017 г.		
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «05» декабря 2017 г.	по «04» декабря 2018 г.	

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:

А.В. Западский/

М.П. 66. Дата Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: «04» декабря 2017 г.





**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ
(ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И
КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ)
НАХОДЯТСЯ В АРХИВЕ ООО «ИНТЕРПРОМТЭКПРОЕКТ
ИНЖИНИРИНГ»**