ОТЧЕТ №240/19

об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Калужская область, Боровский район, д. Висящево и д. Щиглево

Дата оценки по состоянию на «27» февраля 2019 г.

г. Москва 2019 г.

Адрес: 115432, г. Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1, телефон: +7(495) 790-51-18, e-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ к Отчету № 240/19

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 7 от «27» февраля 2019 года к Договору № 2018-07-05 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать» от «05» июля 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 240/19, составленного «27» февраля 2019 года.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об объекте оценки	
Объект оценки (состав объекта оценки)	Недвижимое имущество: • Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080803:5 общей площадью 573 678 кв. м. • Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:000000:59 общей площадью 264 342 кв. м. • Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080602:1 общей площадью 435 969 кв. м.
Адрес	Российская Федерация, Калужская область, Боровский район д. Висящево и д. Щиглево
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Правообладатель(и)	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Сведения об оценке стоимости	
Дата оценки	«27» февраля 2019 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены заказчиком
Период проведения работ по оценке	«27» февраля - «27» февраля 2019 г.
Дата составления Отчета	«27» февраля 2019 года
Порядковый номер Отчета	№ 240/19 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе.
Используемые стандарты оценки	
1. Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и 2. Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»; 3. Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; 4. Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»; 5. Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7); 6. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол №2 от 03 октября 2016г); 7. Международным стандартом оценки МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».	
Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	
Наименование элементов в составе объекта оценки	**Справедливая стоимость, руб. (без**

	учета НДС)
Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080803:5 общей площадью 573 678 кв. м.	46 337 233
Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:000000:59 общей площадью 264 342 кв. м	22 532 897
Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080602: 1 общей площадью 435 969 кв. м.	36 070 106
Итого:	**104 940 236**

Специалист-оценщик: **А.В. Юрина**

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»: **М.С. Сидоренко**

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
1.2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 6
1.3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 6
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ 7
1.5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 9
1.7. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДАННЫЕ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 10
1.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ 11
1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
1.10 КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ 12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ 14
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА 14
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 15
ХАРАКТЕРИСТИКА ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 16
2.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 19
2.5. ФОТОГРАФИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 21
2.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 25
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ 25
3.2. ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 33
3.3. ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 34
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 38
5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ 39
5.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА 39
5.2. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 40
5.3 ВЫВОДЫ 44
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 45
6.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 45
6.2. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ 47
6.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 50
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, КАДАСТРОВЫЙ (ИЛИ УСЛОВНЫЙ) НОМЕР 40:03:080803:5 50
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 573 678 КВ. М 50
6.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАССЧИТАННОЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 55
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 56
8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 57
9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 58
Список использованных данных для оценки 59

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Таблица1.1.

Объект оценки	Недвижимое имущество: • Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080803:5 общей площадью 573 678 кв. м. • Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:000000:59 общей площадью 264 342 кв. м. • Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080602:1 общей площадью 435 969 кв. м.
Адрес (местоположение) объекта оценки	Российская Федерация, Калужская область, Боровский район д. Висящево и д. Щиглево
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	*Объект оценки №1:* • Выписка из ЕГРН от 20.09.2018 № 99/2018/179757482. • Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16785 от 29.01.2014 г. *Объект оценки №2:* • Выписка из ЕГРН от 20.09.2018 № 99/2018/179758520 • Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16639 от 29.01.2014 г. *Объект оценки №3:* • Выписка из ЕГРН от20.09.2018 № 99/2018/179744694 • Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16784 от 29.01.2014 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Цель оценки	Цель оценки заключается в оценке справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать». • Альтернативное использование данного Отчета возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами. • Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. • Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. • Итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке должно быть выражено единой величиной в валюте Российской Федерации и может быть представлено в округленной форме по правилам округления с указанием на наличие/отсутствие в его составе НДС. Исходя из целей и задач настоящего Отчета округление итоговой величины справедливой стоимости объекта(ов) оценки не предусмотрено.
Дата оценки	«27» февраля 2019 года
Срок проведения оценки	«27» февраля – «27» февраля 2019 г.
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.

1.2 Применяемые стандарты оценки

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «СФСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «СФСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные,

снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений) в соответствии с Техническим заданием на оценку.
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.
- Допущения, в отношении перспектив развития объекта оценки отсутствуют.

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Таблица1.2.

Показатель	Значение
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сто одиннадцать»
ИНН /КПП	7725206241 / 770201001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638, дата присвоения 30.09.2002
Местонахождение юридического лица	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, этаж 7, комн. 13
Банковские реквизиты	р/с 40701810701700000628, в ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» к/с 30101810300000000985, БИК 044525985

1.5. Сведения об Оценщике

Таблица1.3.

ФИО оценщика	**Юрина Анастасия Вячеславовна**
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от14.04.2017г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/90086/18 от 16.05.2018 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование» . Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и

	заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, г. Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115432, г. Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована ООО СК "ВТБ Страхование", Договор страхования: № V51277-0000295 от 14.12.2018 г. Страховая сумма 105 000 000 (сто пять миллионов) рублей, франшиза не устанавливается. Срок действия договора страхования: с 14.12.2018 г. до 13.12.2020 г.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

Требования о независимости выполнены.

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика; лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, а также не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора по оценке.
- Оценщик и Исполнитель не являются участниками (членами) или кредиторами Заказчика.
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя.
- Исполнитель не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.
- Размер денежного вознаграждения (оплаты) за проведение работ по оценке объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

На дату подписания Договора на оказание услуг по оценке сторонам не известно о нарушениях требований к независимости оценщика и организации, с которой оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и стороны обязуются извещать друг друга о возникновении таких обстоятельств.

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

Другие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке настоящего Отчета об оценке не привлекались.

1.5 Основные факты и выводы

Таблица1.4.

Порядковый номер Отчета	№ 240/19
Основание для проведения оценки	Дополнительное соглашение № 7 от «27» февраля 2018 года к Договору № 2018-07-05 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать» от «05» июля 2018 года
Цель и задачи оценки	Оценка справедливой стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать»
Дата оценки	«27» февраля 2019 г.
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился, фотоматериалы предоставлены заказчиком
Период проведения оценки	«27» февраля - «27» февраля 2019 г.
Дата составления отчета	«27» февраля 2019 года
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.5.

Объект оценки	Недвижимое имущество: • Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080803:5 общей площадью 573 678 кв. м. • Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:000000:59 общей площадью 264 342 кв. м. • Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080602: 1 общей площадью 435 969 кв. м.
Адрес (местоположение) объекта оценки	Российская Федерация, Калужская область, Боровский район д. Висящево и д. Щиглево
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	*Объект оценки №1:* • Выписка из ЕГРН от 20.09.2018 № 99/2018/179757482. • Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16785 от 29.01.2014 г. *Объект оценки №2:* • Выписка из ЕГРН от 20.09.2018 № 99/2018/179758520 • Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16639 от 29.01.2014 г. *Объект оценки №3:* • Выписка из ЕГРН от20.09.2018 № 99/2018/179744694 • Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16784 от 29.01.2014 г.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Общая долевая собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сто одиннадцать», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Текущее использование объекта оценки	Не используются. По результатам проведенного анализа установлено, что участки свободные от застройки
Ограничения по использованию имущества	Не выявлены

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки

Таблица1.6.

Итоговое заключение о стоимости объекта оценки	
Наименование элементов в составе объекта оценки	**справедливая стоимость, руб. (НДС не облагается)**
Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080803:5 общей площадью 573 678 кв. м.	46 337 233
Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:000000:59 общей площадью 264 342 кв. м	22 532 897
Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080602: 1 общей площадью 435 969 кв. м.	36 070 106
Итого:	**104 940 236**

1.7. Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка загородной недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения рыночной стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, выписки из ЕГРП и кадастровая документация.
- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.
- Статистическая и нормативно-справочная информация.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Объект оценки №1:

- Выписка из ЕГРН от 20.09.2018 № 99/2018/179757482.
- Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16785 от 29.01.2014 г.
- Объект оценки №2:
- Выписка из ЕГРН от 20.09.2018 № 99/2018/179758520
- Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16639 от 29.01.2014 г.
- Объект оценки №3:
- Выписка из ЕГРН от20.09.2018 № 99/2018/179744694
- Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16784 от29.01.2014 г.

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности используемой в Отчете информации проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и

определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Проведенный анализ показал, что количественный состав и описание имущества для оценки, указанные в предоставленных документах, совпадают с визуальным осмотром, проведенным Оценщиком.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения рыночной стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 240/19.

1.8. Определение вида оцениваемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности.

В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость недвижимого имущества.

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.

- Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основываться на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

1.9. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки рыночной стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную рыночную стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

1.10 Классификация основных средств

Классификация основных средств согласно МСО проводится по категориям: операционные и внеоперационные активы.

Операционные (рабочие) активы - активы, необходимые для деятельности предприятия.

Внеоперационные активы - имущество, находящееся у предприятия для будущего развития и инвестиций (инвестиционные активы), и активы, излишние для деятельности предприятия (избыточные, излишние активы).

Согласно МСФО 40 различают инвестиционную недвижимость и недвижимость, занимаемую владельцем.

Инвестиции в недвижимость - земля или здание (либо часть здания, либо и то, и другое), находящаяся в распоряжении (собственника или арендатора по договору финансовой аренды) с целью получения арендных платежей, доходов от прироста стоимости капитала или того и другого, но не для производства или поставки товаров, оказания услуг, административных целей или продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности.

Недвижимость, занимаемая владельцем - недвижимость, находящаяся в аспоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), предназначенная для использования в производстве или поставке товаров, оказании услуг или в административных целях.

Согласно МСФО 40 объекты незавершенного строительства или объекты, находящиеся в стадии реконструкции по поручению третьих лиц не являются инвестициями в недвижимость независимо от их предполагаемого использования в будущем.

Инвестиции в недвижимость предназначены для получения арендной платы или доходов от прироста стоимости капитала, либо того и другого. Поэтому денежные потоки, поступающие от инвестиций в недвижимость, как правило, не связаны с остальным активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процесс производства или поставки товаров, оказания услуг (или использования объекта основных средств в административных целях), относятся не только к объекту основных средств, но и к другим активам, используемым в процессе производства или поставки товаров (услуг).

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и специализированное.

• Специализированное имущество из-за особенностей местоположения редко продается (если продается вообще) на открытом рынке иначе как часть предприятия, неотъемлемым компонентом которого это имущество является.

• Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке являются неспециализированным активом (Инвестиционная недвижимость).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка стоимости недвижимого имущества, в составе трёх земельных участков общей площадью 1 273 989 кв. м:

1. земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080803:5 общей площадью 573 678 кв. м.
2. земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:000000:59 общей площадью 264 342 кв. м.
3. земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080602: 1 общей площадью 435 969 кв. м.

На дату оценки объект оценки представляет собой свободные от застройки земельные участки, входящие в состав земель населенных пунктов и предназначенные для индивидуального жилищного строительства.

Таблица 2.1.

Земельные участки, находящиеся в собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»						
№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Право подтверждающий документ	Месторасположение	Кадастровый номер	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок	573 678	Выписка из ЕГРН от 20.09.2018 № 99/2018/179757482.	Калужская область, Боровский район, д. Висящево	40:03:080803:5	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
2	Земельный участок	264 342	Выписка из ЕГРН от 20.09.2018 № 99/2018/179758520	Калужская область, Боровский район, д. Щиглево	40:03:000000:59	
3	Земельный участок	435 969	Выписка из ЕГРН от20.09.2018 № 99/2018/179744694	Калужская область, Боровский район, д. Висящево	40:03:080602:1	

2.2. Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Права собственности Владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» на оцениваемый объект (недвижимое имущество), имеющее адресные ориентиры: Калужская область, Боровский район, д. Висящего и д. Щиглево, подтверждено соответствующими свидетельствами о государственной регистрации права.

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление.

Следует отметить, что субъект права и Заказчик, в конкретном случае, являются «де факто» одним и тем же юридическим лицом.

Так же, проведение оценки осуществляется для определения стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать» и согласно Техническому заданию, рыночная стоимость определяется без учета обременений. Таким образом, исходя из целей и задач настоящей работы, в данном отчете Оценщик в своих расчетах рассматривал имущество как свободное от каких-либо обременений.

Оценщик исходил из того, что на объект (объекты) оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

2.3. Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Местоположение земельных участков в составе объекта оценки на кадастровых картах Боровского района Калужской области

Таблица 2.2.

Калужская область, Боровский район, д. Висящево

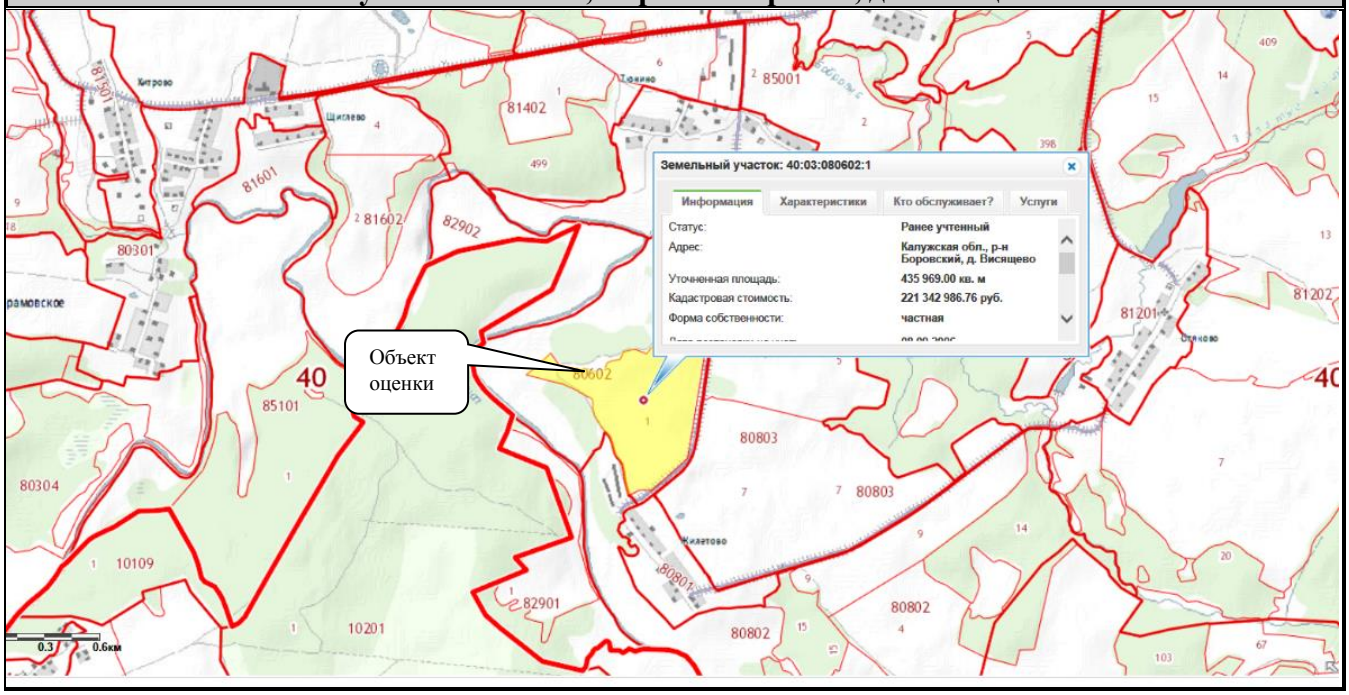


Таблица 2.3.

Калужская область, Боровский район, д. Щиглево

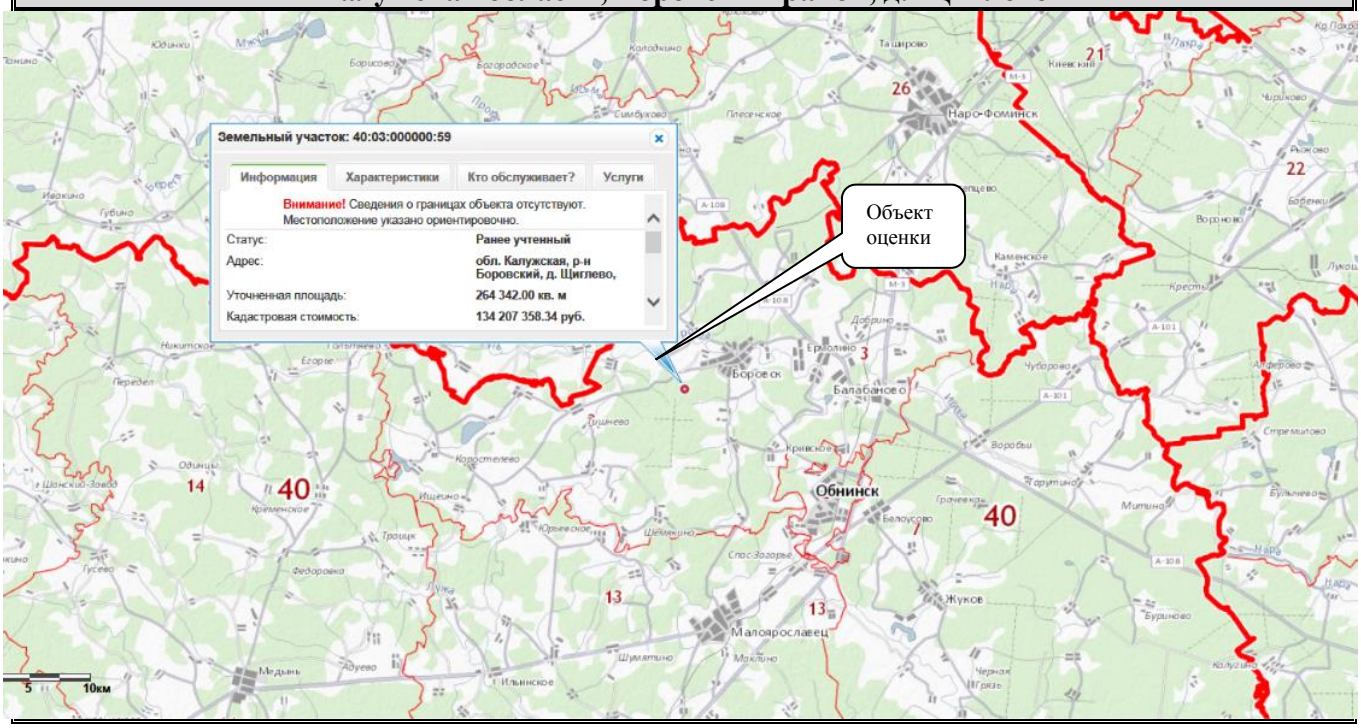
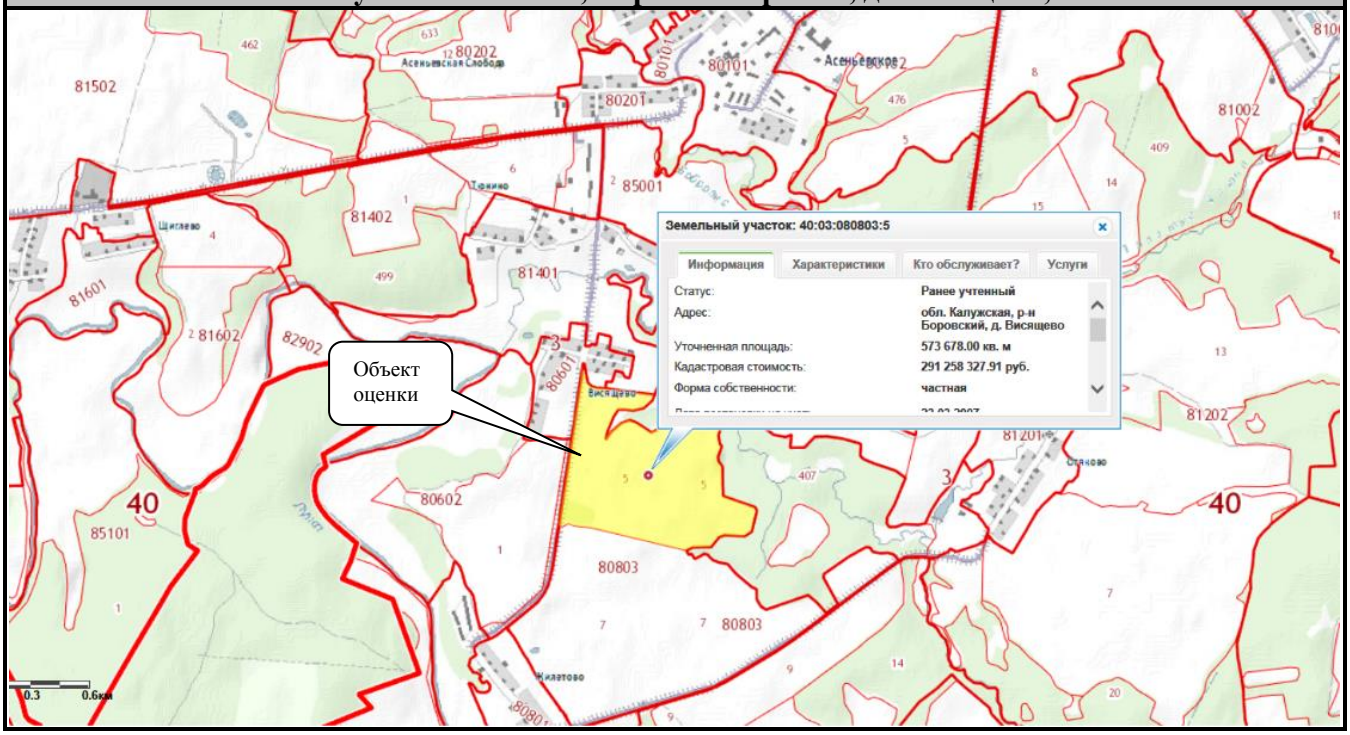


Таблица 2.4.

Калужская область, Боровский район, д. Висящево;



Характеристика локального местоположения земельных участков

Таблица 2.5.

Показатель	Описание		
	Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080803:5 общей площадью 573 678 кв. м	**Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:000000:59 общей площадью 264 342 кв. м**	**Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080602:1 общей площадью 435 969 кв. м**
Удаленность от транспортных магистралей (станций метро, ж/д станций, транспортная доступность и т. п.)	Трасса А101 – 16,5 км. г. Боровск, Калужской области - 18 км. 2-ое бетонное кольцо (Московское Большое кольцо) - 28 км. г. Москва – 107 км.	Трасса А101 – 31 км. г. Боровск, Калужской области - 15,2 км. 2-ое бетонное кольцо (Московское Большое кольцо) - 24 км. г. Москва – 109 км.	Трасса А101 – 20,3 км. г. Боровск, Калужской области -4 км. 2-ое бетонное кольцо (Московское Большое кольцо) - 65 км. г. Москва – 97 км.
Плотность и вид окружающей застройки.	Плотность окружающей застройки – низкая Основной тип застройки : села, деревни, дачная застройка, лесные массивы, сельскохозяйственные предприятия.	Плотность окружающей застройки – низкая Основной тип застройки: села, деревни, дачная застройка, лесные массивы, сельскохозяйственные предприятия.	Плотность окружающей застройки – низкая Основной тип застройки : села, деревни, дачная застройка, лесные массивы, сельскохозяйственные предприятия.
Состояние окружающей среды	Экологическая обстановка благоприятная. Предприятия промышленного назначения в районе объекта оценки отсутствуют.	Экологическая обстановка благоприятная. Предприятия промышленного назначения в районе объекта оценки отсутствуют.	Экологическая обстановка благоприятная. Предприятия промышленного назначения в районе объекта оценки отсутствуют.

Калужская область — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа.

Калужская область образована в 1944 году. Граничит с Москвой, Московской, Тульской, Брянской, Смоленской, Орловской областями.

Площадь — 29 777 км².

Население — 1 009 772 чел. (2016), плотность населения 33,90 чел./км² (2016), удельный вес городского населения: 76,13 % (2014).

Областной центр — город Калуга, расположен в 143 км от МКАД.

Калужская область — один из самых экономически развитых субъектов РФ. Регион занимает лидирующие позиции в России по темпам роста промышленности, объёмам инвестиций на душу населения, темпам роста реальных доходов населения и уровню ежегодно внедряемых в производство передовых технологий. Основа роста — высокое качество управления, грамотная инвестиционная политика и профессионально выстроенная программа поддержки традиционных производств. Размещение в индустриальных парках и ОЭЗ ППТ «Калуга», налоговые льготы и поддержка институтов развития создают благоприятный режим для ведения любого бизнеса.

Свои проекты в регионе реализуют крупнейшие международные концерны: Volkswagen, Volvo, Peugeot, Citroen, Mitsubishi, GE, Samsung, Continental, Berlin-Chemie/Menarini, Novo Nordisk, STADA CIS и др. Активно развиваются предприятия, представляющие традиционные сектора экономики, — это производители турбогенераторов и газотурбинных двигателей, железнодорожной техники, строительных материалов, электроники, оптики и многого другого. Создаются новые высокотехнологичные производства, занимающиеся исследованиями и разработками в различных сферах: от ядерных технологий, авиации и космонавтики до нано-механики и очистки воды.

Промышленность

Экономическая политика, которая проводится в Калужской области, изменила структуру промышленного комплекса, создала условия для появления высокотехнологичных производств. В области сконцентрировано 2747 различных предприятий. Они формируют порядка 40 % ВРП и обеспечивают более половины налоговых поступлений в областной бюджет. В промышленности работает почти треть населения области.

Традиционно основу промышленности региона составляет машиностроительный комплекс. С 2006 года объём промышленного производства в Калужской области вырос в два с половиной раза.

129,9 % — рост объёмов производства резиновых и пластмассовых изделий;

121,2 % — увеличение объёмов неметаллических минеральных продуктов;

107,6 % — рост производства фармацевтической продукции;

109 % — увеличение производства пищевых продуктов, включая напитки и табак;

114,3 % — рост металлургического производства.

Структура промышленного производства — 2016 (в %)

Инвестиции

Калужская область входит в число лидеров по привлечению иностранных инвестиций в экономику региона. В регионе разработана эффективная стратегия инвестиционного развития, сформирован благоприятный инвестиционный климат.

Ключевые пункты инвестиционной стратегии — размещение производств в индустриальных парках и особых экономических зонах, низкие риски инвестирования, налоговые льготы и законодательно закреплённая административная поддержка со стороны органов власти и специально созданных институтов развития (Корпорация развития Калужской области, Агентство регионального развития, Агентство инновационного развития и Индустриальная логистика).

Главный продукт, который регион предлагает инвесторам — размещение производств в 12 индустриальных парках и на одной из двух площадок Особой экономической зоны. Проекты «А-Парк» и «Б-Парк» предлагают браунфилды. Всего в регионе реализуется 155 инвестиционных проекта.

В 2015 году в регионе открыто 9 новых производств:

Таблица 2.6.

Компания	Дата открытия	Направление деятельности
Индустриальный парк «Росва»		
ЗАО «Биотехнологический комплекс Росва»	июнь	комплекс глубокой переработки пшеницы
Особая экономическая зона «Калуга» (Людиновская площадка)		
ООО «Агро-Инвест»	октябрь	круглогодичное выращивание овощной продукции
Индустриальный парк «Грабцево»		
ООО «Ново Нордиск Продакшн Саппорт»	апрель	завод по производству инсулина
ООО «Фольксваген Груп Рус»	сентябрь	завод по производству двигателей
Индустриальный парк «Ворсино»		
ООО «Омега Лиз-Калуга»	март	вторая очередь производственно-логистического комплекса
ООО «АстраЗенека Индастриз»	октябрь	завод по производству лекарственных средств
ЗАО «Триада-Импекс»	декабрь	производство специализированных составов для строительства
Индустриальный парк «Обнинск»		
ООО «НИАРМЕДИК ФАРМА»	июнь	завод по производству лекарственных средств
г. Калуга		
ООО «СМК (проект Cellino S.R.L.)	апрель	производство автокомпонентов

Боровский район расположен в северной части Калужской области и граничит на востоке с Жуковским, на юге с Малоярославецким, на западе с Медынским районами, на севере с Московской областью.

Территорию муниципального района образуют территории следующих городских и сельских поселений: городское поселение "Город Боровск", городское поселение "Город Балабаново", городское поселение "Город Ермолино", сельское поселение "Деревня Асеньевское", сельское поселение "Село "Совхоз "Боровский", сельское поселение "Деревня Кривское", сельское поселение "Село Ворсино", сельское поселение "Деревня Совьяки".

Административным центром муниципального района является город **Боровск.**

Территорию муниципального района составляют городские земли, земли сельских поселений, прилегающие к ним земли общего пользования, рекреационные зоны, земли, необходимые для развития поселений, и другие земли в границах муниципального района независимо от форм собственности и целевого назначения согласно данным государственного земельного кадастра.

Площадь района 75 956 га, что составляет 2,6% территории области, протяженность с запада на восток 50 км, с севера на юг 25 км. Земли, занятые сельскохозяйственными предприятиями и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами составляют 36 537 га, из них сельскохозяйственные угодья — 25 514 га, в том числе пашня — 21 452 га.

Земли лесного фонда занимают 26 803 га и земли запаса — 805 га. По территории района протекают реки и ручьи. Крупными искусственными водоисточниками являются два пруда рыбхоза «Межура» общей площадью 554 га, а естественными — озеро вблизи с. Комлево площадью 35 га.

Лесистость района составляет 47%, естественные кормовые угодья занимают 8,6% общей площади района. В состав района входят три муниципальных образования: «Боровский район», включающее Городское поселение город Боровск и 5 сельских поселений с 115 населенными пунктами, Городское поселение город Балабаново и Городское поселение Ермолино.

Район имеет развитую сеть автомобильных дорог с твердым покрытием. По территории района проходит дорога федерального значения Москва-Киев и шоссе, соединяющие Минскую и Варшавскую автострады, а также железная дорога Москва-Киев общей протяженностью 16 км, с двумя железнодорожными станциями «Ворсино» и «Балабаново». Имеется грузовой аэродром с взлетно-посадочной полосой, позволяющий принимать все виды самолетов.

Находясь всего в 80 км от Москвы, Боровский район обладает земельными угодьями, запасами древесины, имеет развитую инфраструктуру, транспортные пути и является одним из самых перспективных районов для реализации различных инвестиционных программ, связанных с развитием промышленности, особенно легкой и развития малого бизнеса, предпринимательства и туризма.

Боровский район – динамично развивающийся муниципальный район, обладающий широкими инвестиционными возможностями, которые реализуются в соответствии четкой и целенаправленной инвестиционной политикой, направленной на рост экономики и повышение экономического потенциала.

Экономика Боровского района динамично развивается. По состоянию на 01.01.2017 года на территории района зарегистрировано 1698 юридических лиц и 2008 индивидуальных предпринимателей. Структура экономики Боровского района меняется, обновляются существующие отрасли, формируются новые, открываются современные компании, работающие на мировом рынке, привлекаются новые инвесторы на свободные инвестиционных площадки.

Объем промышленного производства за 5 лет увеличился в 2,5 раза (в действующих ценах) и составил в 2016 году 111 миллиардов рублей, это на 1,2% выше уровня 2015 года в сопоставимых ценах.

Несмотря на непростую внешнеполитическую ситуацию, в области в целом, и в Боровском районе в частности, продолжается активная инвестиционная деятельность. Общий объем инвестиций в основной капитал за 5 лет составил 77,4 миллиарда рублей. Основную долю инвестиций составляют средства предприятий индустриального парка «Ворсино». Объем инвестиций составил в 2016 году 11,5 миллиардов рублей.

Все действия органов власти района направлены на решение двух главных задач: это неукоснительное выполнение социальных обязательств перед населением и обеспечение поступательного развития экономики.

Источник информации: http://www.borovskr.ru/

2.4. Количественные и качественные характеристики оцениваемых земельных участков

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080803:5 общей площадью 573 678 кв. м

Таблица 2.7.

Основные критерии	Показатели
Местоположение участка	Российская Федерация, Калужская область, Боровский район, д. Висящево
Границы	Указаны поворотными точками (см. Приложение)
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид права	Общая долевая собственность
Разрешенное использование/назначение	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь	573 678 кв. м.
Рельеф	Без значительного перепада высот
Форма	Участок неправильной формы (см. Приложения Кадастровый план)
Ограждение участков	Не огорожен
Наличие охраны	Не выявлено
Характеристика земельных участков	Анализируемый земельный участок расположен в районе характеризующимся хорошим экологическим состоянием, так как, промышленные предприятия в районе расположения объекта оценки отсутствуют.
Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)	**254 540 928,6 руб.**
Подъезд к участку	Асфальтобетонное покрытие, подъезд возможен круглогодично
Развитость инженерной инфраструктуры	Газоснабжение – по границе участка Электроснабжение - по границе участка
Дополнительная информация	-

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:000000:59 общей площадью 264 342 кв. м

Таблица 2.8.

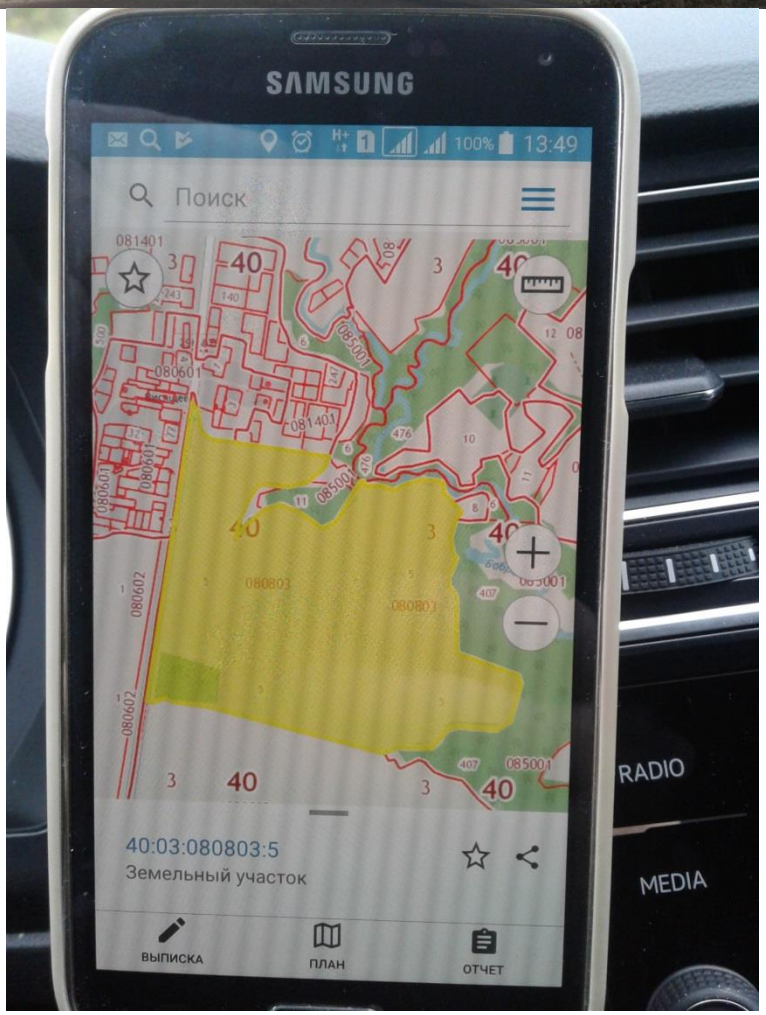
Основные критерии	Показатели
Местоположение участка	Российская Федерация, Калужская область, Боровский район, д. Щиглево
Границы	Указаны поворотными точками (см. Приложение)
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид права	Общая долевая собственность
Разрешенное использование/назначение	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь	264 342 кв. м
Рельеф	Без значительного перепада высот
Форма	Участок неправильной формы (см Приложение Кадастровый план)
Ограждение участков	Не огорожен
Наличие охраны	Не выявлено
Характеристика земельных участков	Анализируемый земельный участок расположен в районе характеризующимся хорошим экологическим состоянием, так как, промышленные предприятия в районе расположения объекта оценки отсутствуют.
Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)	**90 642 871,8**руб.
Подъезд к участку	Асфальтобетонное покрытие, подъезд возможен круглогодично
Развитость инженерной инфраструктуры	Газоснабжение – по границе участка Электроснабжение - по границе участка
Дополнительная информация	-

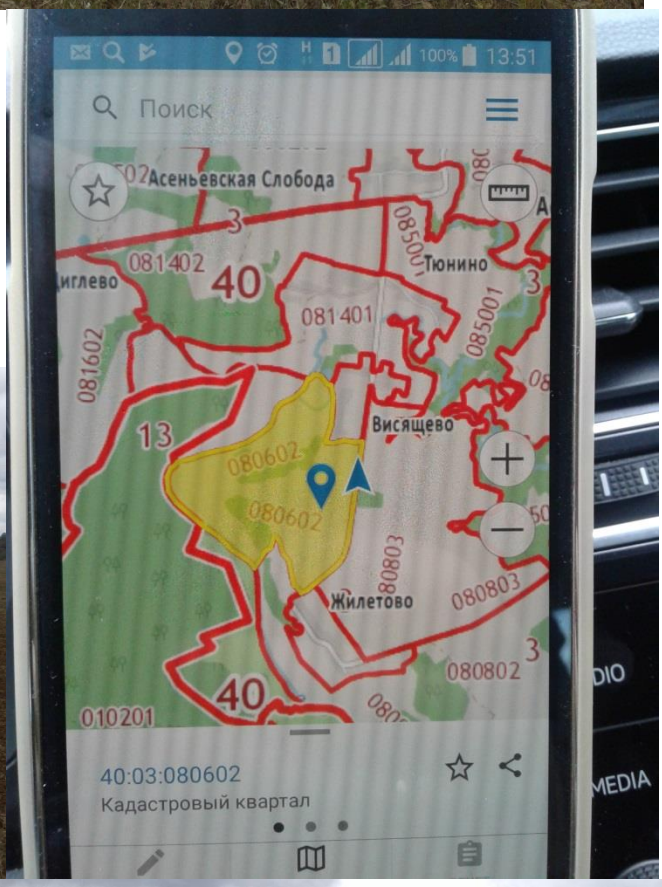
Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080602:1 общей площадью 435 969 кв. м

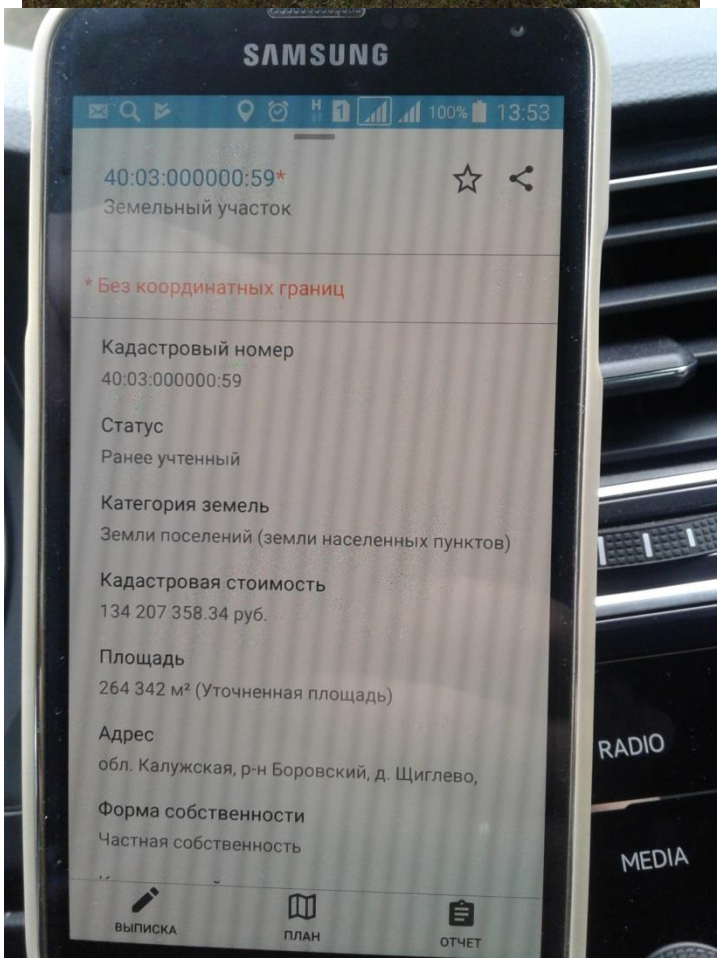
Таблица 2.9.

Основные критерии	Показатели
Местоположение участка	Калужская область, Боровский район, д. Висящево
Границы	Указаны поворотными точками (см. Приложение)
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сто одиннадцать» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»
Существующие ограничения (обременения) права	Доверительное управление
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид права	Общая долевая собственность
Разрешенное использование/назначение	Для индивидуального жилищного строительства
Общая площадь	435 969 кв. м
Рельеф	Без значительного перепада высот
Форма	Участок неправильной формы (см. Приложение Кадастровый план)
Ограждение участков	Не огорожен
Наличие охраны	Не выявлено
Характеристика земельных участков	Анализируемый земельный участок расположен в районе характеризующимся хорошим экологическим состоянием, так как, промышленные предприятия в районе расположения объекта оценки отсутствуют.
Кадастровая стоимость земельного участка (руб.)	**193 439 445,3** руб.
Подъезд к участку	Асфальтобетонное покрытие, подъезд возможен круглогодично
Развитость инженерной инфраструктуры	Газоснабжение – по границе участка Электроснабжение - по границе участка
Дополнительная информация	-

2.5. Фотографии земельных участков, входящих в состав объекта оценки




13:51
Поиск
Асеньевская Слобода
Тюнино
Висящево
Жилетово
081402
40
081401
080602
080803
080802
010201
40:03:080602
Кадастровый квартал



Земельный участок с кадастровым номером 40:03:000000:59 не идентифицируется на местности. Оценщик делает допущение, что данный участок по своим физическим характеристикам идентичен остальным земельным участкам в составе объекта оценки.

2.6. Анализ ликвидности объекта оценки

Ликвидность объектов, составляющих предмет залога, является важной характеристикой залогового обеспечения и во многих случаях позволяет судить о том, насколько быстро за счет реализации прав залогодержателя на предмет залога можно погасить задолженность по кредиту. Без анализа ликвидности нельзя правильно принять решение о величине залогового дисконта, залоговой стоимости и обеспеченности кредитных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости, на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говориться ниже в отчете, с понятием ликвидационной стоимости – «умышленным», преднамеренным снижением стоимости с целью сократить время экспозиции объекта на рынке.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации

Таблица 2.1.

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

Источник информации: Ассоциация Российских банков Комитет по оценочной деятельности - Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», Москва 2011 г.

Согласно данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №22) / Под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. - М.: ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", 2017, срок экспозиции земельных участков составляет 4-7 месяцев[1].

Таким образом, ликвидность оцениваемого объекта, в соответствии с таблицей 2.9 признается средней.

Время ликвидности объектов недвижимости на территории РФ

Таблица 2.9.

	Земельные участки							
1.	**Под дачное строительство**							
	Московская область	4…6	3…5	4…6	4…9		3…7	1,5…4,5
	Тульская область	6…7			5…11		5…9	
2.	**Под офисные и торговые цели**							
	Москва	2…5	2…4	2…4	2…5		1…3	
	Московская область (торговые цели)	4…5	5…6	6…8	6…9		4…8	

Согласно данному справочнику, сроки экспозиции земельных участков под дачное строительство на территории Московской области в мае 2018 г. составляют 4-6 месяцев. Данная информация лишь подтверждает принятое допущение о среднем сроке экспозиции объекта оценки. Таким образом, срок экспозиции принят в размере не менее 5 месяцев.

[1] Для соседнего региона- Московской области. Учитывая, что Калужская область граничит с Московской областью, срок экспозиции определен на уровне не менее 5 месяцев.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране [2]

Макроэкономический анализ проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Картина экономики. Январь 2019 года

По данным Росстата, рост ВВП в 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее, что превзошло как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных, так и рыночный консенсус-прогноз. Ускорение темпов роста ВВП во многом обусловлено разовыми факторами и не является устойчивым. В текущем году ожидается замедление экономического роста до 1,3 %. В отраслевом разрезе ускорение роста ВВП по сравнению с предыдущим годом было обеспечено такими секторами, как добывающая промышленность, транспортировка и хранение, строительство, деятельность финансовая и страховая. Вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным (после положительного вклада годом ранее) на фоне более низкого урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых). В разрезе компонентов использования ускорение роста ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом было связано с внешним сектором – более высоким темпом роста экспорта при значительном замедлении импорта в реальном выражении.

При этом компоненты внутреннего спроса продемонстрировали замедление. Динамика показателей потребительского спроса была разнонаправленной. Темп роста оборота розничной торговли увеличился до 2,6 % в 2018 г. после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования (рост продаж легковых автомобилей составил 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Другие компоненты потребительского спроса показали замедление темпов роста. В частности, покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % г/г в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 %

[2] *http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b/190211_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=885e0909-e8cf-4e9a-83ad-5d0681f7105b*

в 2017 году. В целом расходы домашних хозяйств на конечное потребление выросли на 2,2 % в 2018 г. после 3,2 % годом ранее. Несмотря на высокие темпы роста заработных плат (+6,8 % в 2018 г. в реальном выражении), реальные располагаемые доходы населения снизились на 0,2 % (с учетом единовременной выплаты пенсионерам). В то же время динамика показателя для различных доходных групп была неоднородной.

Негативные факторы (падение доходов от банковских депозитов, увеличение налогов на недвижимость, рост платежей по ипотечным кредитам) сказались, в первую очередь, на доходах более обеспеченных групп населения. В то же время повышение МРОТ, увеличение выплат семьям с детьми, повышение зарплат в бюджетной сфере серьезно поддержали доходы менее обеспеченных групп населения (см. врезку на стр. 13).

Положительное сальдо счета текущих операций в 2018 г. достигло максимального значения за всю историю наблюдений (114,9 млрд. долл. США). Увеличение экспорта было обеспечено не только благоприятной ценовой конъюнктурой мировых товарных рынков, но и ростом физических объемов экспорта, в том числе и ненефтегазового. Среди компонентов ненефтегазового экспорта рост в реальном выражении наблюдался по продукции металлургии, продовольствию, химическим товарам, продукции деревообработки. Одновременно на фоне ослабления рубля произошло существенное замедление роста импорта. Инфляция в январе 2019 г. составила 1,0 % м/м, оказавшись ниже официального прогноза Минэкономразвития России. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года инфляция в январе ускорилась до 5,0 % г/г после 4,3 % г/г в декабре 2018 года. Повышение НДС внесло меньший вклад в рост цен, чем ожидалось ранее. По итогам года при сохранении стабильного курса рубля инфляция опустится ниже 5 %.

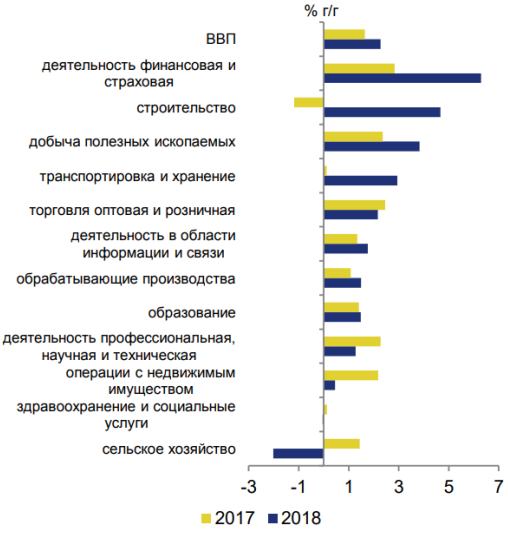
По данным Росстата, экономический рост по итогам 2018 г. ускорился до 2,3 % с 1,6 % годом ранее.

Темпы роста ВВП превзошли как оценки Минэкономразвития России, осуществленные на основе оперативных данных (см. Картина деловой активности. Январь 2019 года), так и консенсус-прогноз аналитиков (1,7 % в декабре). В отраслевом разрезе ключевыми драйверами экономического роста стали промышленность и строительство (вклад в экономический рост 0,6 п.п. и 0,3 п.п. соответственно). Позитивный вклад в динамику ВВП также внесли торговля (0,3 п.п.) и транспортная отрасль (0,2 п.п.), в то время как вклад сельского хозяйства был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства (см. врезку «Итоги года в сельском хозяйстве»). Около 0,8 п.п. роста ВВП было обеспечено сектором услуг. По сравнению с предыдущим годом ускорение роста наблюдалось в финансовой и страховой деятельности, деятельности гостиниц и ресторанов, в то время как рост в сфере операций с недвижимым имуществом замедлился.

Рис. 1. Вклады видов экономической деятельности в темпы роста ВВП

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Темпы роста по основным видам экономической деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост промышленного производства в 2018 г. ускорился до 2,9 % (с 2,1 % в 2017 году).

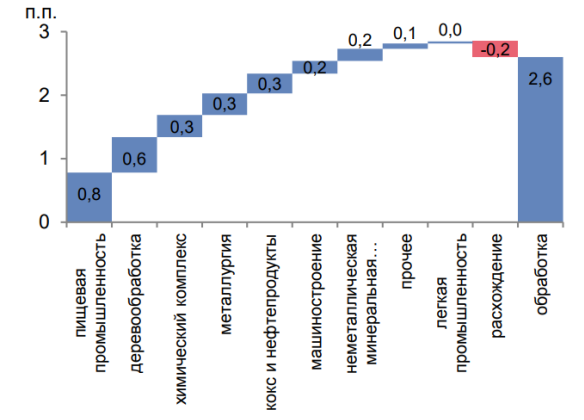
Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п.п.). По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки.

В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного (попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли. Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,3 % с 8,7 % в 2017 году.

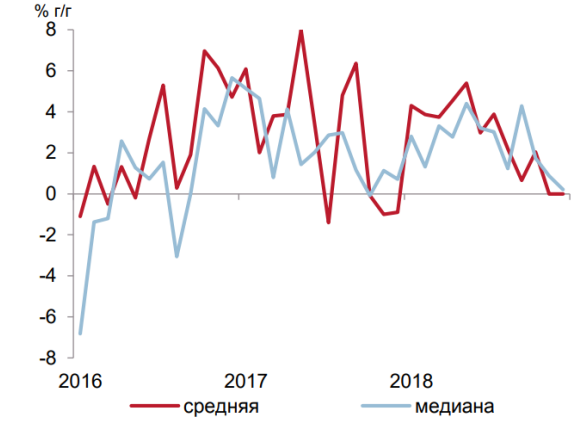
Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами. Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

Рис. 3. Все отрасли обрабатывающей промышленности внесли положительный вклад в ее рост в январе–декабре 2018 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Медианный темп роста обрабатывающей промышленности в декабре продолжил снижаться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России. С исключением календарного фактора.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное

отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Таблица 1. Показатели производственной активности

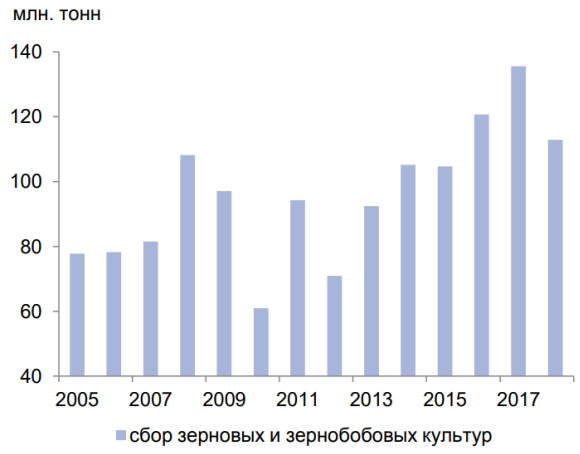
в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
ВВП	**2,3**	**2,5***	**2,2***	**2,0***	**3,4***	**2,2***	**2,5***	**1,8***	**1,6**
Сельское хозяйство	**-0,6**	**4,1**	**-0,1**	**-6,1**	**12,1**	**-5,1**	**1,8**	**2,4**	**3,1**
Строительство	**5,3**	**4,1**	**2,6**	**4,3**	**5,7**	**5,6**	**6,9**	**5,2**	**-1,2**
Розничная торговля	**2,6**	**2,7**	**2,3**	**3,0**	**2,0**	**2,6**	**2,9**	**2,4**	**1,3**
Грузооборот транспорта	**2,9**	**2,6**	**3,2**	**3,0**	**1,6**	**3,0**	**3,4**	**2,5**	**5,5**
Промышленное производство	**2,9**	**2,7**	**2,0**	**2,4**	**3,7**	**2,9**	**3,2**	**2,8**	**2,1**
Добыча полезных ископаемых	***4,1***	***7,2***	***6,3***	***7,8***	***7,4***	**4,9**	**2,2**	**1,5**	**2,1**
добыча угля	4,2	7,4	8,8	8,0	5,5	4,6	3,9	0,7	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,8	5,7	5,8	5,6	6,1	4,2	1,6	-0,4	0,4
добыча металлических руд	4,6	7,3	7,2	8,4	6,3	5,4	1,6	3,7	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	4,0	7,3	4,0	16,9	1,0	0,6	-0,6	10,7	15,6
Обрабатывающие производства	***2,6***	***0,9***	***0,0***	***0,0***	**2,7**	**2,2**	**4,3**	**3,7**	**2,5**
пищевая промышленность	4,4	4,9	5,3	5,9	3,6	4,9	6,3	0,7	1,5
легкая промышленность	2,3	-2,1	0,0	-5,6	-0,5	3,6	3,5	4,5	5,4
деревообработка	11,7	13,3	10,5	12,8	16,8	14,6	10,9	5,9	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	1,8	0,7	0,2	0,3	1,5	1,9	2,6	2,2	1,1
химический комплекс	3,3	3,3	5,1	2,5	1,8	4,1	3,2	4,2	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,4	3,3	2,0	2,8	5,1	11,1	4,9	-0,8	11,2
металлургия	1,6	5,6	-4,8	6,4	15,0	-2,5	-0,8	5,9	0,8
машиностроение	1,2	-4,1	5,9	-11,2	-6,8	3,7	7,6	3,3	5,6
прочие производства	1,4	-3,0	-11,8	-2,2	8,5	4,6	3,4	5,7	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	***1,6***	***1,2***	***4,5***	***2,4***	***-3,2***	**0,5**	**0,5**	**2,9**	**-0,4**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	***2,0***	***5,2***	***3,8***	***7,0***	***4,8***	**4,1**	**-1,9**	**-2,3**	**-2,1**

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Производство сельскохозяйственной продукции в 2018 г. снизилось на 0,6 % после двух лет уверенного роста (на 3,1 % в 2017 году, на 4,8 % – в 2016 году). Основную роль в снижении выпуска в сельском хозяйстве в 2018 г. сыграла нормализация урожая зерновых после рекордных показателей предшествующих двух лет. Сбор зерновых и зернобобовых культур в 2018 г. составил 112,9 млн. тонн по сравнению со 120,7 млн. тонн в 2016 г. и 135 млн. тонн в 2017 году, когда был достигнут исторический максимум. Снижение сбора зерновых было обусловлено главным образом снижением урожайности (на 13 %) вследствие неблагоприятных природных условий в различные периоды развития этих культур (засуха в южных регионах страны, аномально низкие температуры в Сибири и на Урале в период посевной, затяжные дожди в центральных регионах в период уборки). Вместе с тем урожай зерна в 2018 г. стал третьим по величине с 1992 года. Наряду с зерновыми культурами, выраженная негативная динамика также наблюдалась по сбору сахарной свеклы (-20,6 %). Вместе с тем рекордные показатели были зафиксированы по подсолнечнику, урожай которого увеличился на 20,2 % по сравнению в предыдущим годом. Росту сбора подсолнечника способствовало как увеличение посевных площадей, так и рост урожайности за счет благоприятных погодных условий в основных производящих культуру регионах (в 2017 г., напротив, неблагоприятные погодные условия привели к более позднему созреванию культуры и, как следствие, увеличению неубранных площадей). Снижение выпуска в растениеводстве в 2018 г. не было компенсировано динамикой животноводства. Значительно замедлилось производство

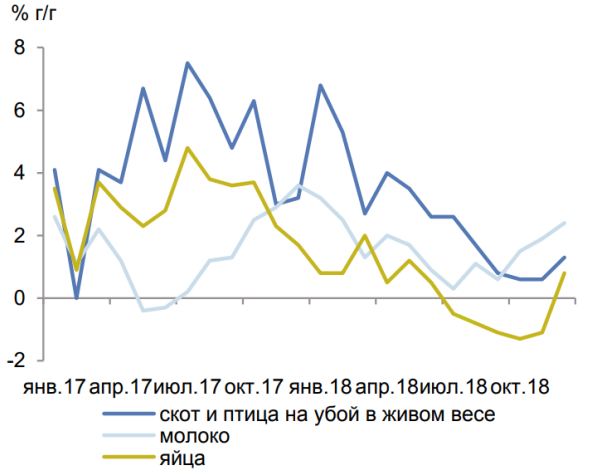
скота и птицы, молока. Рост производства яиц практически остановился на фоне снижения поголовья птицы (на 2,3 % г/г).

Рис. 5. В 2018 г. наблюдалась нормализация урожая зерновых



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост производства в животноводстве в 2018 г. замедлился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели сельского хозяйства в 2018 году

	2018	2017	2016	2015
Растениеводство, млн. тонн				
зерновые и зернобобовые культуры	112,9	135,5	120,7	104,7
сахарная свекла	41,2	51,9	51,3	39,0
подсолнечник	12,6	10,5	11,0	9,3
картофель	22,4	21,7	22,5	25,4
овощи	13,6	13,6	13,2	13,2
Животноводство				
скот и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	14,9	14,5	13,9	13,4
молоко, тыс. тонн	30,6	30,2	29,8	29,9
яйца, млн. штук	44,9	44,8	43,5	42,5

Внутренний спрос

В течение 2018 г. наблюдалось перераспределение источников экономического роста от внутреннего спроса к внешнему. Основной вклад в рост ВВП в 2018 г. внес потребительский спрос, который увеличился на 2,2 % по сравнению с 3,2 % в 2017 году. Оборот розничной торговли в 2018 г. вырос на 2,6 % после 1,3 % годом ранее, в том числе за счет расширения спроса на товары длительного пользования. Автомобильный рынок второй год подряд показал двузначный рост (на 12,8 % в 2018 г. после 11,9 % в 2017 году). Кроме того, рост оборота общественного питания ускорился до 3,6 % в 2018 г. с 3,2 % в 2017 году, что стало отражением в том числе проведенного в России чемпионата мира по футболу. Вместе с тем перечисленные индикаторы потребительского спроса в течение года демонстрировали нисходящую годовую динамику. Так, темпы роста продаж легковых автомобилей в декабре составили 5,6 % г/г, что стало самым низким показателем с начала восстановления автомобильного рынка в 1кв17.

Рис. 7. Темпы роста продаж новых легковых автомобилей в течение года снижались

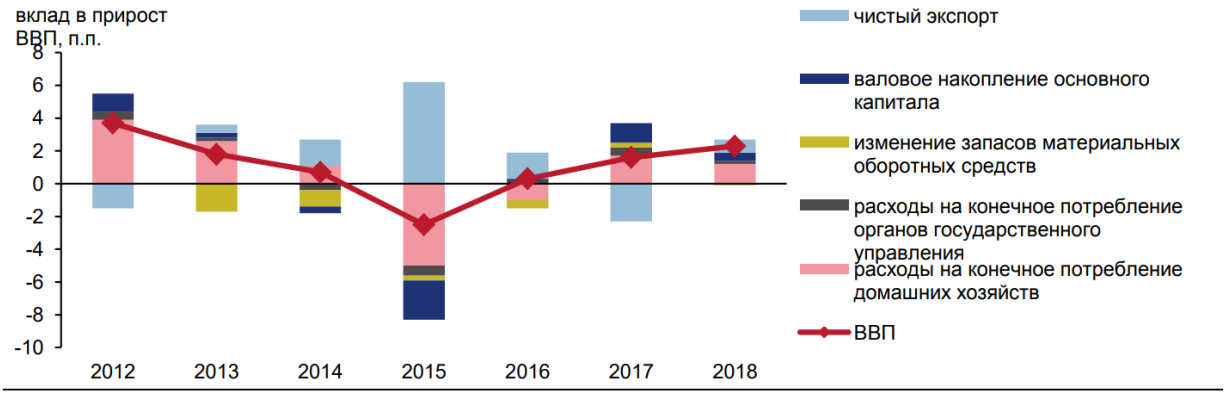
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост покупок товаров в иностранных Интернет-магазинах также замедлился

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Прочие компоненты потребительского спроса, которые включаются в показатель конечного потребления домашних хозяйств, в 2018 г. продолжили демонстрировать позитивную динамику, однако темпы их роста снизились по сравнению с 2017 годом. По данным Росавиации, рост пассажирских перевозок в 2018 г. замедлился до 10,6 % с 18,6 % годом ранее, главным образом за счет международных направлений. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в январе–сентябре 2018 г. увеличились на 6,5 % в долларовом эквиваленте после роста на 83,9 % в 2017 г. (в рублевом эквиваленте – 17,9% г/г против 63,7% соответственно).

Рис. 11. Основной вклад в ускорение ВВП в 2018 г. внес внешний спрос



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост валового накопления основного капитала замедлился до 2,3 % в 2018 г. (с 5,5 % в 2017 г.) при сохранении инвестиционной активности приблизительно на уровне прошлого года (4,1 % г/г, согласно оперативным данным Росстат за январь–сентябрь 2018 года). По информации Росстата, опубликованной на официальном сайте, это обусловлено тем, что приобретение продуктов интеллектуальной собственности и других активов, не включаемых в состав инвестиций в основной капитал, по предварительной оценке, сократилось.

На фоне ослабления рубля темпы роста импорта товаров и услуг снизились до 3,8 % в 2018 г. после 17,4 % годом ранее. При этом экспорт товаров и услуг продолжал уверенно расти (на 6,3 % в реальном выражении после 5,0 % годом ранее). В результате вклад чистого экспорта в темпы роста ВВП в 2018 г., по оценке, составил 0,8 п.п. (по сравнению с -2,3 п.п. годом ранее). Таким образом, чистый экспорт более чем компенсировал замедление внутреннего спроса и стал основным драйвером ускорения роста ВВП в 2018 году.

Показатели потребительской активности

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017	2016
Оборот розничной торговли										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3	-4,6
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	-0,1	0,5	0,1	0,5	0,8	0,5		
Продовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,9	1,8	1,6	0,4	1,0	2,6	1,9	1,1	-5,0
в % к предыдущему периоду (SA)		0,5	0,2	0,5	0,2	0,0	0,7	0,0		
Непродовольственные товары										
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	3,4	2,8	4,3	3,4	4,1	3,3	2,8	1,5	-4,2
в % к предыдущему периоду (SA)		0,6	-0,2	0,5	0,0	1,0	0,8	1,0		
Платные услуги										
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,5	1,9	1,6	2,3	1,8	2,8	4,0	2,0	1,4	0,7
в % к предыдущему периоду (SA)		0,1	0,0	0,7	-0,4	0,1	1,0	0,8		

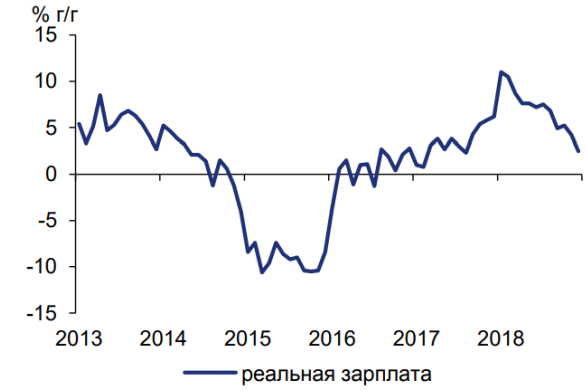
Показатели инвестиционной активности

	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
Инвестиции в основной капитал									
% к соответствующему периоду предыдущего года						5,2	2,8	3,6	4,8
% к предыдущему периоду (SA)						1,5	1,0	0,8	
Строительство									
% к соответствующему периоду предыдущего года	**5,3**	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,9	0,4	0,6	0,2	0,9	1,3	3,3	
Производство инвесттоваров[1]									
% к соответствующему периоду предыдущего года	**8,4**	3,9	3,6	2,3	5,6	13,7	8,9	6,7	13,2
% к предыдущему периоду (SA)		0,6	1,3	1,0	-9,4	0,9	2,0	0,9	
Импорт инвесттоваров из дальнего зарубежья									
% к соответствующему периоду предыдущего года	**9,0**	-1,6	-8,3	0,3	3,9	-0,5	14,7	32,3	28,5
% к предыдущему периоду (SA)		-3,8	-3,4	1,7	-2,3	-4,3	-0,9	2,9	
Импорт инвестиционных товаров[2]									
% к соответствующему периоду предыдущего года				-11,6	-34,6	-29,8	-0,2	29,9	40,7
% к предыдущему периоду (SA)				8,9	-6,1	-16,4	-11,3	-9,8	
Грузоперевозки инвест. товаров[3]									
% к соответствующему периоду предыдущего года	**-6,7**	-8,3	-6,6	-8,2	-9,8	-11,3	-7,3	2,4	-4,8
% к предыдущему периоду (SA)		1,0	0,9	1,6	0,6	-5,2	-7,5	-1,9	

Ситуация на рынке труда в 2018 г. характеризовалась активным ростом заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах

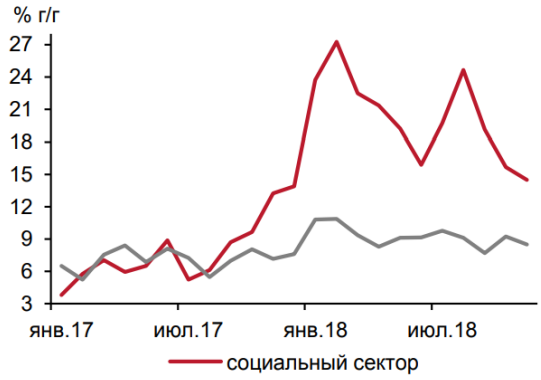
По предварительной оценке Росстата, в целом за 2018 год рост реальной заработной платы составил 6,8 % (в 2017 г. – 2,9 %). Существенное увеличение темпов роста заработных плат в 2018 г. было связано в первую очередь с достижением соотношений, установленных указами Президента Российской Федерации в части повышения оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы. По оценке Минэкономразвития России, темп роста реальных заработных плат в социальном секторе экономики в январе–ноябре составил 16,8 % г/г.

Рис. 12. В 2018 г. рост реальной заработной платы ускорился…



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
Декабрь 2018 г. – оценка Росстата.

Рис. 13. … на фоне опережающего роста в социальном секторе



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рост заработных плат в частном секторе, по оценке Минэкономразвития России, составил 6,3 % г/г в реальном выражении в январе–ноябре 2018 года. Дополнительными факторами роста заработных плат как в социальном, так и во внебюджетном секторах в 2018 г. стали индексация оплаты труда других работников бюджетной сферы и повышение минимального размера оплаты труда с 1 января и с 1 мая 2018 года. В конце года наметилась тенденция к стабилизации роста реальных заработных плат (по предварительной оценке Росстата, 2,5 % г/г в декабре). Данное замедление было ожидаемым и было связано с изменением внутригодовой динамики оплаты труда в социальном секторе в 2018 г. из-за особенностей достижения установленных президентскими указами целевых соотношений, а также с ускорением потребительской инфляции во второй половине года.

Рис. 14. Безработица в течение 2018 г. достигла исторических минимумов…

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

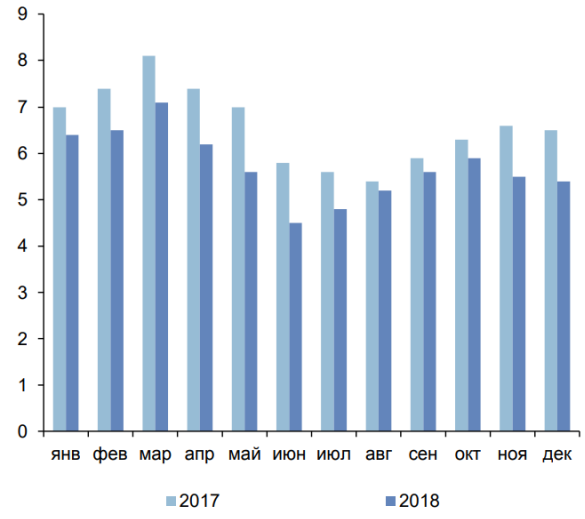
Рис. 15. …в условиях стагнации численности рабочей силы

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Уровень безработицы в 2018 г. опустился до исторического минимума 4,8 %.

В целом за 2018 г. совокупная численность рабочей силы изменилась незначительно, снизившись по сравнению с 2017 годом на 95,3 тыс. человек (-0,1 %). При этом наблюдалось дальнейшее перераспределение рабочей силы между занятыми и безработными. Численность занятого населения увеличилась на 215,7 тыс. человек (+0,3 %) за счет снижения общей численности безработных на 311,0 тыс. человек (-7,8 %).

Рис. 16. За 2018 год hh-индекс снизился по сравнению с 2017 годом



Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.
hh-индекс рассчитывается как отношение количества активных резюме к вакансиям. Чем ниже значение индекса, тем выше дефицитность специалистов.

Рис. 17. Ограниченное предложение кадров наблюдается в некоторых сферах экономической деятельности

Источник: HeadHunter, расчеты Минэкономразвития России.

Об ограничениях на рынке труда свидетельствуют и данные компании HeadHunter. Публикуемый ею hh-индекс, который показывает дефицитность специалистов через отношение количества активных резюме к вакансиям, снизился по сравнению с предыдущим годом на 0,9 п. (до 5,7 пунктов в среднем за 2018 год). На протяжении 2018 г. ограниченное предложение кадров требуемой квалификации наблюдалось среди рабочего персонала, медицины и фармацевтики

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)
Федеральная служба государственной статистики (Росстат),
ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)
Источник: http://economy.gov.ru.

3.2. Обзор состояния рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки

Основные ценообразующие факторы на рынке недвижимости

Основными ценообразующими факторами являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням (см. таблицу 1).

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

• архитектурно-строительные;

• финансово-эксплуатационные.

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения;	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
уровень образования и культуры населения, потребности	
Физические	
Экология; природные ресурсы;	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
географические; сейсмические	
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульта; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение

3.3. Обзор рынка земельных участков Московской области.

Поскольку в открытых источниках, отсутствует анализ рынка земельных участков Калужской области, оценщик привёл анализ рынка земельных участков Московской области. По мнению оценщика. Рынок земли Калужской области напрямую связан с рынком земельных участков Московской области.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

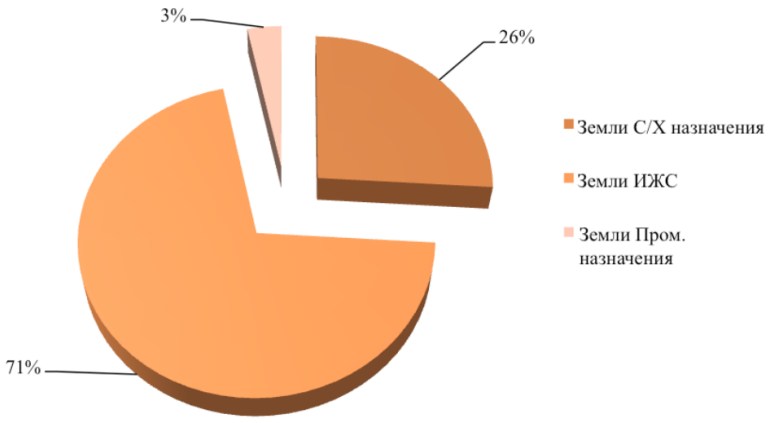
В соответствии с действующим законодательством, из всех перечисленных выше видов категорий, возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития городов, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Целью данного исследования является обзор рынка земельных участков Московской области.

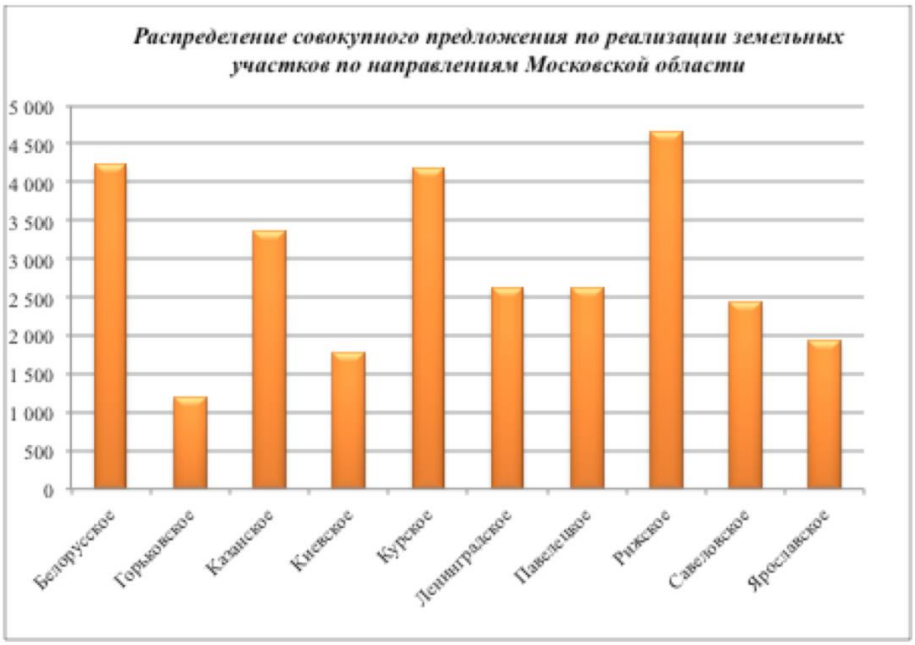
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:



С начала 2018 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

		Средняя стоимость руб./сот. С/Х			*Средняя стоимость руб./сот.* ИЖС			*Средняя стоимость руб./сот.* Пром. назначения		
№ п/п	Направление	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павелецкое	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савеловское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно из Таблицы самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД, самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское,

Киевское. На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение участка;
- Площадь участка;
- Наличие/отсутствие коммуникаций;
- Рельеф участка;
- Качество подъездных путей;
- Форма участка;
- Вид права (собственность/аренда);
- Категория земель;
- Вид разрешенного использования;
- Наличие водоема, лесного массива поблизости (преимущественно для земельных участков под ИЖС).

Поэтому диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и разниться. По данным произведенного анализа в Таблице 2, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а также удаленности от МКАД.

			Диапазон руб./сот. С/Х			*Диапазон руб./сот.* ИЖС			*Диапазон руб./сот.* Пром. назначения		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павелецкое	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рижское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

- максимальная стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли сельскохозяйственного назначения зафиксирована на Савеловском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 1 100 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Рижском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 17 896 920 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли под ИЖС зафиксирована на Ярославском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 450 рублей за сотку;

- максимальная стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Белорусском направлении, на удалении до 15 км от МКАД и составляет 4 095 000 рублей за 1 сотку, минимальная же стоимость 1 сотки земли промышленного назначения зафиксирована на Курском направлении, на удалении более 50 км от МКАД и составляет 2 400 рублей за сотку.

Актуальные предложения о продаже земельных участков Калужской области

Таблица 3.4.

Населённый пункт	Площадь, соток	Цена, руб.	Цена, руб./ сотка	Ссылка
Калужская область, Медынь, Гусево	1 050	1 400 000	1 333	https://www.avito.ru/medyn/zemelnye_uchastki/uchastok_10.5_ga_izhs_273416582
Калужская область, Дзержинский район, Акатово деревня	2 925	5 500 000	1 880	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/164561096/
Калужская область, Дзержинский район, Акатово деревня	10 300	49 500 000	4 806	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/1908388/
Калужская область, Износковский район, Городенки деревня	5 880	30 000 000	5 102	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/194099625/
Калужская область, Боровск, Калужская область, Боровский район	547	2 900 000	5 302	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5.47_ga_izhs_1292722283
Калужская область, Боровс	1 700	12 000 000	7 059	https://www.avito.ru/mosalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_izhs_674230254
Калужская область, Ферзиковский район, Воронино деревня	5 060	54 000 000	10 672	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/184510773/
Калужская область, Висящево	10 096	110 000 000	10 895	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_100.96_ga_izhs_1533937935
Калужская область, Щиглево	2 643	30 000 000	11 351	https://www.avito.ru/kudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_26.43_ga_izhs_1472536823
Калужская область, Кудиново, д. Алехново	380	5 000 000	13 158	https://www.avito.ru/kudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.8_ga_izhs_290763544
Калужская область, Юхновский район, Марьино деревня	866	12 000 000	13 857	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/195213206/
Калужская область, Медынь, д. Рахманино	1 000	14 000 000	14 000	https://www.avito.ru/medyn/zemelnye_uchastki/uchastok_10_ga_izhs_1698329736
Калужская область, Дзержинский район, Дворцы село	563	8 600 000	15 275	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/198389039/
Калужская область, Кондрово	500	7 700 000	15 400	https://www.avito.ru/kondrovo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_izhs_1186410615
Калужская область, Малоярославецкий район, Село Кудиново с/пос, Бураково деревня	3 318	59 990 000	18 080	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/197417031/
Калужская область, Дзержинский район, Никольское (поселение Деревня Никольское) деревня	400	7 800 000	19 500	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/198649832/
Калужская область, Боровск, деревня , Боровский район, Калужская область, Асеньевское	2 353	48 000 000	20 399	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_23.53_ga_izhs_1179842968
Калужская область, Тарусский район, Село Вознесенье с/пос, Левшино деревня	24 000	524 119 200	21 838	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/192707484/
Калужская область, Малоярославецкий район, Село Головтеево с/пос, Максимовка деревня	886	20 600 000	23 251	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/162606687/
Калужская область, Износковский район, Клины деревня	690	17 500 000	25 362	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/157927399/
Калужская область, Ферзиковский район, Воронино деревня	1 200	38 000 000	31 667	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/189070125/
Калужская область, Жуковский район, Черная Грязь деревня	300	9 950 000	33 167	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/200016049/
Калужская область, Боровск, Калужская область, Боровский район	862	40 000 000	46 404	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_8.62_ga_izhs_1488550665
Калужская область, Кудиново, Калужская область, Малоярославецкий район, сельское поселение Село Ильинское, деревня Сокольники 2-е	400	21 000 000	52 500	https://www.avito.ru/kudinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_1141022392
Минимум			1 333	
Среднее значение			17 594	
Максимум			52 500	

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость - это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости. Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ. Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встреть непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Список соответствующих законодательству вариантов должен формироваться с учетом возможности изменения:

- функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
- конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Разрешенное использование земельных участков в настоящее время (в соответствии с правоустанавливающими документами): **земли населенных пунктов под индивидуальное жилищное строительство.**

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки. Выбор оптимального варианта использования земельного участка обусловлен потенциалом местоположения участка, возможностью рынка принять данный вариант использования земельного участка, возможностью реализации данного варианта использования участка с правовой точки зрения, физическими, грунтовыми, ландшафтными возможностями участка, технологической и финансовой обоснованностью.

ВЫВОДЫ:

Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, и, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве **земельных участков из состава земель населенных пунктов, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство.**

5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

Оценка основных средств в настоящем Отчете в соответствии с МСО и МСФО осуществляется следующим образом:

внеоперационные активы оцениваются на основе рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость инвестиционной собственности основана на стоимости имущества на открытом рынке, предполагающем совершение операций, отвечающих требованиям определения рыночной стоимости;

неспециализированные операционные активы оцениваются на основе рыночной стоимости при существующем использовании, т.е. рыночной стоимости, основанной на продолжении существующего использования имущества при предложении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет;

специализированные операционные активы оцениваются с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения. Выбор конкретного подхода основан не на типе актива, а на наличии или отсутствии данных рынка (МСФО 16).

В соответствии с ФСО, стоимость любого оцениваемого объекта должна быть рассчитана на основе применения трех подходов: затратного, доходного и сравнительного. Либо оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке..

5.1. Общее описание подходов оценки имущества

Затратный подход (cost approach) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания.

Сравнительный подход (sales comparison approach) - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами[3].

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

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять для недвижимости генерирующей или способной генерировать денежные потоки.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Каждый метод в рамках указанных подходов оценки предполагает предварительный анализ определенной информационной базы и соответствующий алгоритм расчета. Все методы оценки позволяют определить стоимость объекта оценки на конкретную дату, и все методы являются рыночными, т. к. учитывают сложившуюся рыночную конъюнктуру, рыночные ожидания инвесторов, рыночные риски, сопряженные с оцениваемыми долговыми обязательствами (правами требований по займам), и предполагаемую «реакцию» рынка при сделках купли-продажи с оцениваемыми объектами.

[3] *Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297)*

5.2. Методология оценки земельных участков

Земельный участок — часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и в документах государственной регистрации прав на землю.

Особенность земельного участка как составной части имущественного комплекса предприятия состоит в том, что выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как другие активы предприятия имеют определенный срок службы. Кроме того, специфика экономической оценки земельного участка обусловлена учетом в процессе эксплуатации его многообразной роли как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта бизнеса.

Необходимо также подчеркнуть роль государства, земельная политика которого должна быть направлена на рациональное использование и охрану участка, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и улучшение благоприятной для жизни и здоровья людей окружающей природной среды, особенно в городах, способствуя тем самым принятию научно обоснованных решений в области землепользования и градостроительства.

Земельный рынок является одним из важнейших сегментов любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки - это базовые элементы производственной подсистемы рынка, то есть, строительства новых объектов недвижимости.

Потребности предпринимателей в объектах недвижимости, предопределяют достаточно интенсивное развитие строительной индустрии, ограниченное, в основном, только уровнем платежеспособного спроса юридических и физических лиц. В свою очередь этот спрос зависит от реальной социально-экономической политики, проводимой государством страны в конкретный период времени.

Современная ситуация на рынке земли и земельных участков складывается неоднозначно: недостаточность законодательного регулирования данной отрасли порождает значительное количество трудностей для инвесторов и девелоперов коммерческой недвижимости.

Зачастую успешная реализация проектов на рынке коммерческой недвижимости напрямую зависит от оптимального расположения объекта офисной, складской, торговой и т. д. недвижимости. В этих условиях решающим фактором эффективности проекта может стать вопрос грамотного оформления отношений землепользования.

Основным законодательным актом, регулирующим земельные отношение в РФ, является Земельный кодекс РФ (Федеральный закон №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (в ред. Федерального закона от 27.07.2006 г. № 154-ФЗ).

Нахождение земельного участка в гражданском обороте является основанием для определения рыночной или инвестиционной стоимости земельного участка.

Земля была и будет одним из главных, а самое главное прибыльных, объектов вложения денежных средств, и совершенно естественно, что стоимость земли зависит не только от географического расположения, но и от ее целевого назначения.

Общее описание подходов оценки земельных участков

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость

представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т. к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

Методы оценки рыночной стоимости прав пользования земельными участками

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами – аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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 рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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 улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод 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.

К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, к доходному подходу относится метод капитализации земельной ренты и предполагаемого использования. Остальные методы представляют собой комбинацию разных подходов.

Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.

Рекомендуемая предпочтительность (практическая возможность) применения методов к оценке прав землепользования в России

Таблица 5.1.

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	**Метод сравнения продаж**	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков. Определение стоимости прав аренды: аналогично.	Метод может быть использован при наличии аналогов по продажам и по аренде.
2	**Метод выделения**	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Стоимость земельного участка определяется путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с земельным участком) стоимости затрат на замещение или стоимости затрат на воспроизводство улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом идентичной последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
3	**Метод распределения**	Применяется для оценки застроенных земельных участков. Стоимость земельного участка находится путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости (с земельным участком) на наиболее вероятное значение доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Определение стоимости прав аренды: с учетом аналогичной последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости
4	**Метод капитализации земельной ренты (дохода)**	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации. Определение стоимости прав аренды: аналогично. Применяется метод капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы.	Метод может быть использован при наличии информации о ставках земельной ренты.
5	**Метод остатка**	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом чистого операционного дохода и коэффициентов капитализации) стоимости затрат на воспроизводство или замещение улучшений. Определение стоимости прав аренды: с учетом аналогичной последовательности.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.
6	**Метод предполагаемого использования**	Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Расчет стоимости земельных участков производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельных участков. Определение стоимости прав аренды: с учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода отданного права.	Метод затруднен в использовании. Отсутствует статистическая база общей стоимости объектов недвижимости.

Обоснование выбора подходов и методов оценки рыночной стоимости объекта оценки

Метод выделения и метод распределения не использовались ввиду того, что их применение возможно при оценке полностью застроенных земельных участков.

Использование метода капитализации земельной ренты признается некорректным ввиду ограниченности данных о ценах сделок на рынке аренды земельных участков Калужской области для расчета чистого дохода на земельные участки.

Исполнителем (Оценщиком) проведено исследование земельного рынка Калужской области на предмет наличия информации о ценах сделок (предложения) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого по основным ценообразующим факторам, в результате которого сделан вывод о применимости метода сравнения продаж при расчете стоимости оцениваемых земельных участков.

5.3 Выводы

Классификация объектов оценки для выбора подходов

Наименование класса		Характеристика	Выбор подхода
Операционные активы	неспециализированные	Неспециализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании.	Сравнительный
	специализированные	Специализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании. которые редко продаются (если продаются вообще) на открытом рынке иначе как в составе действующего бизнеса.	Затратный (метод остаточной стоимости замещения; Примечание: в официальном переводе МСО на русский язык DRC метод называется «Амортизированные затраты замещения» - АЗЗ), сравнительный и доходный
	специализированное торговое	Имущество с торговым потенциалом, такое, как гостиницы, бензозаправочные станции, рестораны и т.п., можно оценивать по рыночной стоимости, признавая, что в них входят активы, отличные от только земли и зданий.	Доходный
Внеоперационные активы	избыточные активы	Избыточные активы- активы излишние по сопоставлению с потребностями предприятия.	Сравнительный
	инвестиционные активы	Инвестиционные активы-активы компании, не участвующие в производственной деятельности и являющиеся предметом инвестиционной деятельности (например сдача в аренду).	Доходный

Поскольку Объект оценки является внеоперационным активом, то согласно рекомендациям МСФО (IFRS) 13, для расчета справедливой стоимости должен использоваться доходный подход, однако учитывая то, что в отношении Объекта нет утвержденного плана застройки и не выбрана концепция застройки, данный подход не применим.

ВЫВОДЫ

Исходя из изложенного, учитывая цель и назначение оценки, специфику оцениваемого недвижимого имущества, наличие необходимой информации и, принимая во внимание, что объектами оценки являются свободные земельные участки, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, на основании части VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, в соответствии со ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход в настоящей оценке.

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1. Общие положения

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

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

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

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

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

Сравнительный анализ — это общий термин, используемый для обозначения процедуры, в которой применяют методы количественного и/или качественного анализа для определения показателя стоимости в сравнительном подходе. Оба метода можно использовать по отдельности или вместе.

Процедура анализа включает пять основных этапов:

1. выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
2. сравнение характеристик оцениваемого и сопоставляемых объектов, а также определение различий по каждому элементу сравнения. Каждую количественную поправку необходимо адекватно объяснить, чтобы третьей стороне была понятна аргументация, лежащая в основе данной поправки;
3. определение итогового значения поправки для каждого сопоставимого объекта, умножение его на цену продажи или удельную цену сопоставимого объекта для получения диапазона цен продажи или удельных цен для оцениваемого объекта.

При этом итоговое значение поправки рассчитывается как разность между общей положительной и общей отрицательной поправками;

4. сравнение всех скорректированных сопоставимых объектов и классификация их относительно оцениваемого объекта собственности по параметрам, которые превосходят оцениваемый объект, равны или уступают им;
5. проведение качественного анализа для сверки диапазона показателей стоимости с оцениваемым объектом.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо основных (указанных) элементов сравнения, могут потребоваться и дополнительные элементы. К ним можно отнести градостроительные и природоохранные ограничения, расположение объектов в подвальных/цокольных этажах или в надземной части, расположение в отдельно стоящих зданиях или в составе зданий, наличие отдельного входа, состояние системы безопасности и т. д.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости) либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

В настоящем Отчете сравнительный подход при оценке объекта недвижимости (земельных участков) реализуется методом рыночных сравнений (сравнения продаж), который относится к количественным методам оценки.

Метод сравнения продаж (method of market comparison) - метод оценки рыночной стоимости объекта оценки, основанный на анализе рыночных цен сделок или предложений по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, − аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки. Метод базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном сегменте рынка.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При отсутствии информации о ценах совершенных сделок допускается использование представленных цен предложения.

Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, сходных с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят (могут производить), и использованию.

Для определения стоимости объектов недвижимости методом рыночных сравнений используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_{i}^{n} \alpha_i \times V_{PCi},$$

где:

VPC - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

n - количество аналогов;

VPCi - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене

i-го объекта-аналога;

α_i - вклад i-го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_{i}^{n} \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом :

$$V_{PCi} = P_i + \sum_{j}^{N} D_{Pij},$$

где:

P_i - цена i-го объекта-аналога;

N - количество ценообразующих факторов;

D_{Pij} - значение корректировки цены i-го объекта-аналога по j-тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения

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

Таким образом, выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

Здания и помещения, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный метр общей площади. Земельные участки (землеотводы) сельскохозяйственного назначения обычно сравнивают на основе цены за 1 гектар (Га), для индивидуального жилищного строительства и для малоэтажного жилого строительства обычно сравнивают на основе цены за сотку общей площади (1 сотка/руб.).

Так как объекты-аналоги различны по площади, для корректного расчета в качестве единицы сравнения была принята стоимость единицы общей площади участка, то есть анализировались цены участков, приходящиеся на 1 сотку (100 кв. метров).

Порядок оценки

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

Анализ предложений и сделок, проводимых на земельном рынке в сентябре 2018 года проводился с использованием различных информационных порталов (Winner), а также с использованием баз данных сети Internet (www.avito.ru, www.cian.ru, www.arn.ru, www.russianrealty.ru, www.novosel.ru и др.) и данных, предоставленных отделами продаж риэлторских агентств Калуги и Калужской области.

В результате исследования рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки, получены данные о выставленных на продажу объектах-аналогах, описание которых представлено ниже.

Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные корректировки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

При выборе учитывались следующие показатели: юридический статус земельного участка (право собственности), категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под ИЖС, наличие/отсутствие коммуникаций.

После внесения соответствующих корректировок стоимость земельного участка определялась как результат среднего значения скорректированных цен земельных участков объектов-аналогов.

6.2. Выбор объектов-аналогов

Критерии выбора объектов-аналогов определяются местоположением и назначением земельных участков, права на которые подлежат оценке в рамках настоящего Отчета.

Для расчета стоимости земельных участков были использованы предложения о продаже земельных участков с аналогичными параметрами, что позволяет произвести расчет рыночной стоимости

оцениваемых участков сравнительным подходом, который максимально точно отражает стоимость земельных участков в анализируемом районе.

Описание объектов оценки

Таблица 6.1.

Наименование	Объекты оценки №1	Объекты оценки №2	Объекты оценки №3
Адрес	Калужская область, Боровский район, д. Висящево	Калужская область, Боровский район, д. Щиглево	Калужская область, Боровский район, д. Висящево
Направление	Киевское	Киевское	Киевское
Расстояние от МКАД	более 80 км	более 80 км	более 80 км
Вид права	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность
Форма участка	Неправильная многоугольная	Неправильная многоугольная	Неправильная многоугольная
Назначение земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земли поселений (ИЖС)	земли поселений (ИЖС)	земли поселений (ИЖС)
Наличие/отсутствие охраны	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие газоснабжения и прочих коммуникаций	коммуникации - по границе	коммуникации - по границе	коммуникации - по границе
Подъезд	Асфальтобетонное покрытие	Асфальтобетонное покрытие	Асфальтобетонное покрытие
Удобство подъезда	Удобный	Удобный	Удобный
Общая площадь земельного участка, соток	5 737	2 643	4 360

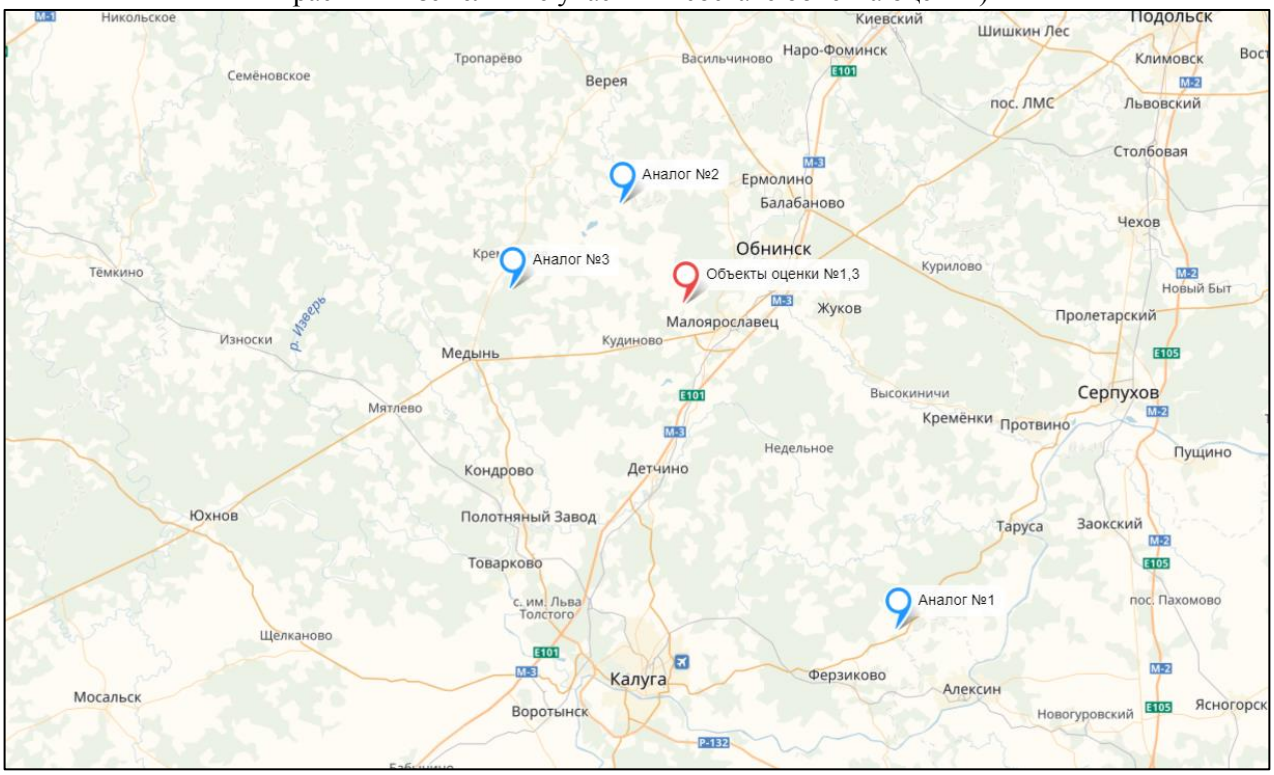
Описание объектов-аналогов для объектов оценки №1,3

Таблица 6.2.

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Ссылка	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/184510773/	https://www.avito.ru/borovsk/zemelnye_uchastki/uchastok_50_ga_izhs_1330296301	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_100.96_ga_izhs_1533937935
Контакты	(903) 960-59-87 (903) 724-92-02	(915) 021-20-47	(958) 763-86-54
Дата предложения	Февраль 2019 г.	Февраль 2019 г.	Февраль 2019 г.
Адрес	Калужская область, Ферзиковский район, Воронино деревня	Калужская область, Боровский район, деревня Медовники	Медынский район, дер. Ивановское
Направление	Киевское	Киевское	Киевское
Расстояние от МКАД	более 80 км	более 80 км	более 80 км
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Форма участка	Неправильная многоугольная	Неправильная многоугольная	Неправильная многоугольная
Назначение земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земли поселений (ИЖС)	земли поселений (ИЖС)	земли поселений (ИЖС)
Наличие/отсутствие охраны	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие газоснабжения и прочих коммуникаций	Коммуникации - по границе	Коммуникации - по границе	Коммуникации - по границе
Подъезд	Асфальтобетонное покрытие	Асфальтобетонное покрытие	Асфальтобетонное покрытие
Удобство подъезда	Удобный	Удобный	Удобный
Общая площадь земельного участка, соток	5 060	5 000	10 096
Цена, руб.	54 000 000	33 500 000	110 000 000
Цена, руб. за 1 сотку	**10 672**	**6 700**	**10 895**

Схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов на карте

(синим цветом помечены объекты-аналоги,
красным – земельные участки в составе объекта оценки)

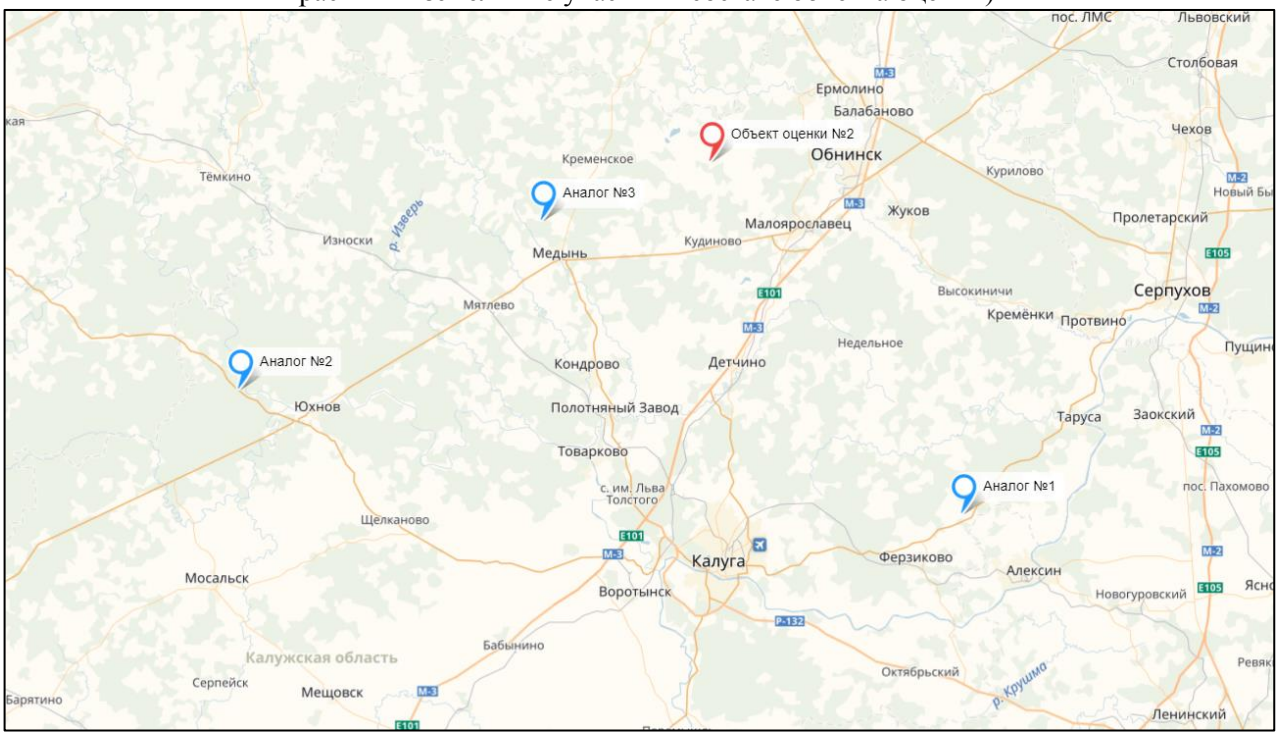


Описание объектов-аналогов для объекта оценки №2

Таблица 6.3.

Наименование	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Ссылка	https://kaluga.cian.ru/sale/suburban/184510773/	https://www.avito.ru/mosalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_izhs_674230254	https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_100.96_ga_izhs_1533937935
Контакты	(903) 960-59-87 (903) 724-92-02	(915) 021-20-47	(958) 763-86-54
Дата предложения	Февраль 2019 г.	Февраль 2019 г.	Февраль 2019 г.
Адрес	Калужская область, Ферзиковский район, Воронино деревня	Калужская область, Мосальск, деревня Котово	Медынский район, дер. Ивановское
Направление	Киевское	Киевское	Киевское
Расстояние от МКАД	более 80 км	более 80 км	более 80 км
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Форма участка	Неправильная многоугольная	Неправильная многоугольная	Неправильная многоугольная
Назначение земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	земли поселений (ИЖС)	земли поселений (ИЖС)	земли поселений (ИЖС)
Наличие/отсутствие охраны	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Наличие газоснабжения и прочих коммуникаций	Коммуникации - по границе	Коммуникации - по границе	Коммуникации - по границе
Подъезд	Асфальтобетонное покрытие	Асфальтобетонное покрытие	Асфальтобетонное покрытие
Удобство подъезда	Удобный	Удобный	Удобный
Общая площадь земельного участка, соток	5 060	1 700	10 096
Цена, руб.	54 000 000	12 000 000	110 000 000
Цена, руб. за 1 сотку	**10 672**	**7 059**	**10 895**

Схема расположения объекта оценки и объектов-аналогов на карте
(синим цветом помечены объекты-аналоги,
красным – земельные участки в составе объекта оценки)



6.3. Расчет стоимости земельных участков
Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080803:5 общей площадью 573 678 кв. м

Таблица 6.4.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		54 000 000	33 500 000	110 000 000
Общая площадь	сот	5 737	5 060	5 000	10 096
Местоположение					
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		10 672	6 700	10 895
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	5 762	9 370
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	5 762	9 370
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	5 762	9 370
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	5 762	9 370
Корректировка на площадь	%		-1,64%	-1,75%	7,42%
Скорректированная цена	руб./сот		9 027	5 661	10 065
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		9 027	5 661	10 065
Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)			15,64%	15,75%	21,42%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			6,39	6,35	4,67
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			36,70%	36,47%	26,82%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		8 076,91			
Рыночная стоимость земельного участка, площадью 573 678 кв. м	руб.	**46 337 233**			

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:000000:59 общей площадью 264 342 кв. м

Таблица 6.5.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		54 000 000	12 000 000	110 000 000
Общая площадь	сот	2 643	5 060	1 700	10 096
Местоположение					
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		10 672	7 059	10 895
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	6 071	9 370
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	6 071	9 370
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	6 071	9 370
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	6 071	9 370
Корректировка на площадь	%		8,55%	-5,50%	18,54%
Скорректированная цена	руб./сот		9 963	5 737	11 107
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		9 963	5 737	11 107
Общая валовая коррекция			22,55%	19,50%	32,54%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			4,43	5,13	3,07
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			35,08%	40,62%	24,31%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		8 525,50			
Рыночная стоимость земельного участка, площадью 264 342 кв. м	руб.	**22 532 897**			

Земельный участок, кадастровый (или условный) номер 40:03:080602: 1 общей площадью 435 969 кв. м

Таблица 6.6.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения		
			1	2	3
Цена продажи	руб.		54 000 000	33 500 000	110 000 000
Общая площадь	сот	4 360	5 060	5 000	10 096
Местоположение					
2. Цена 1 м2 общей площади	руб./сот		10 672	6 700	10 895
Корректировка на торг продавца и покупателя	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	5 762	9 370
Корректировка на местоположение	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	5 762	9 370
Корректировка на разрешенное использование	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	5 762	9 370
Корректировка на наличие водоема	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот		9 178	5 762	9 370
Корректировка на площадь	%		1,87%	1,75%	11,25%
Скорректированная цена	руб./сот		9 350	5 863	10 424
Корректировка наличие или близость инженерных сетей	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот		9 350	5 863	10 424
Общая валовая коррекция			15,87%	15,75%	25,25%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			6,30	6,35	3,96
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			37,93%	38,23%	23,84%
Стоимость единицы площади земельного участка, руб./сот		8 272,96			
Рыночная стоимость земельного участка, площадью 435 969 кв. м	руб.	**36 070 106**			

Обоснование внесения необходимых корректировок в стоимость объектов-аналогов

Для расчета и внесения корректировок (поправок) используется множество различных методов, которые можно объединить в две группы:

- количественные;
- качественные.

Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и количества аналогов, используемых для оценки.

Оценщик может использовать как количественные поправки, так и качественный анализ в ходе сравнительного анализа. Обычно количественные поправки делают до проведения качественного анализа. Оценочные отчеты, включающие качественный анализ, часто требуют более широкой аргументации.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные метода расчета и внесения поправок;
- статистические методы (на основе корреляционно-регрессионного анализа).

Определение поправок и порядок их внесения

Вид права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Так, право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

Имущественное право на объекты-аналоги – собственность. Вид права на оцениваемые земельные участки также право собственности - введение поправки не требуется.

Корректировка на категорию и разрешенное использование земельного участка

Категория земельного участка и вид разрешенного использования элементов объекта оценки и объектов-аналогов аналогичны (категория земель — "земли населенных пунктов ", разрешенный вид использования — для строительства объектов индивидуального жилищного строительства (ИЖС) – корректировка не требуется.

Корректировка на наличие обременений

Корректировка вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой. Также учитываются правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка.

Оцениваемый земельный участок как и объекты-аналоги пригодны для использования под строительство объектов жилого назначения (ИЖС), а возможные публичные сервитуты фактически не способны повлиять на их рыночную стоимость, поэтому корректировка на наличие обременений не использовалась.

Корректировка на время предложения

Корректировка на время предложения производится в случае, если дата предложения объекта-аналога не совпадает с датой оценки.

Поскольку период предложения объектов-аналогов совпадает с датой оценки (Сентябрь 2018 года), корректировка на время предложения не вносилась.

Корректировка на рыночные условия

Рыночные условия для объекта оценки и объектов-аналогов одинаковы, поэтому корректировка на рыночные условия не использовалась.

Местоположение – ввиду того, что все объекты-аналоги подбирались с условием расположения в Боровском районе и ближайших районах Калужской области, максимально приближенно к местоположению оцениваемых земельных участков, введение поправки нецелесообразно.

Стоимость земельных участков, расположенных близ трасс федерального и регионального значения, выше стоимости земельных участков, удаленных от оживленных трасс. В данном случае, привлекательным расположением является близость к МКАД, основной транспортной магистралью г. Москвы.

Ввиду того, что все объекты-аналоги подбирались с условием расположения от 100 км от МКАД, максимально приближенно к местоположению каждого оцениваемого объекта, введение поправки нецелесообразно.

Поправка на торг - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. Поскольку в качестве стоимости реализации в расчетах приняты стоимости предложений по продаже (аренде) объектов недвижимости, которые заслуживают меньшего доверия по сравнению с

расчетами на основании реальных сделок, специалисты-оценщики сочли необходимым ввести указанную скидку (поправку) на торг (уторговывание).

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные оцениваемому объекты, выставленные на свободную продажу.

По мнению Оценщика, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов.

Скидка на торг была применена согласно «Сборнику рыночных данных-23» под ред. Яскевича (СРД-23). Согласно данному справочнику, в мае 2018 г. скидка на торг в Московской области составила 12-14%. Поскольку, объект оценки расположен в соседней Калужской области, оценщик, в качестве скидки на торг принял верхнее значение диапазона, т.е 14%.

СРД-23, ноябрь 2018 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)
Новосибирск	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	5-7 (6)	10-12 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	10-14 (12)
С.- Петербург	4-6 (5)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	5-9 (7)	9-10 (9,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам	5,2	8,1	6,2	9,8	6,3	10,1	7,3	11,5	11,6
Средние города									
Владивосток	4-6 (5)	8-9 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	7-9 (8)	10-12 (11)	10-12 (11)
Омск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	5-9 (7)	9-12 (10,5)	8-10 (9)	11-12 (11,5)	12-14 (13)
Севастополь	7-10 (8,5)	11-13 (12)	-	12-14 (13)	-	12-14 (13)	-	11-14 (12,5)	11-14 (12,5)
Ставрополь	5-7 (6)	11-12 (11,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	9-11 (10)	7-10 (8,5)	11-14 (12,5)	12-15 (13,5)
Тамбов	5-7 (6)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	9-12 (10,5)	7-9 (8)	11-13 (12)	8-12 (10)	9-14 (11,5)	12-14 (13)
Тверь	5-6 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	9-13 (11)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	12-14 (13)
Среднее по средним городам	6,2	10,1	7,1	11,2	7,1	11.0	8,8	11,8	12,7
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область	5-7 (65)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-14 (12)	6-9 (7,5)	10-11 (10,5)	8-10 (9)	12-14 (13)	12-14 (13)

Примечание. В скобках указано среднее значение.

По данным исследований рынка жилья РФ минимальные скидки при продаже прав собственности имеются в марте и в мае, а максимальные – в июле и декабре.

приобретен ООО «ОМ-Консалт»

Таким образом, в настоящем отчёте, скидка на торг принята в размере 14,0%.

Корректировка стоимости в зависимости от размера (поправка на масштаб)

В конкретном случае введение корректировки представляется целесообразным, поскольку рассматриваются объекты-аналоги с различной площадью.

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

Размер корректировки рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены на земельные участки от размера участка, представленного в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Земельные участки» под ред. Лейфера, Нижний Новгород 2018.

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

Расчет величины корректировки на площадь приведена в нижеследующих таблицах.

Расчёт корректировки на площадь для соответствующего земельного участка

Таблица 6.7.

Показатель	*Объект оценки №1*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*
Общая площадь, соток	5 737,00	5 060	5 000	10 096
Корректирующий коэффициент	0,840	0,854	0,855	0,782
Корректировка на общую площадь, %		-1,64%	-1,75%	7,42%

Таблица 6.8.

Показатель	*Объект оценки №1*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*
Общая площадь, соток	2 643,00	5 060	1 700	10 096
Корректирующий коэффициент	0,927	0,854	0,981	0,782
Корректировка на общую площадь, %		8,55%	-5,50%	18,54%

Таблица 6.9.

Показатель	*Объект оценки №1*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*
Общая площадь, соток	4 360,00	5 060	5 000	10 096
Корректирующий коэффициент	0,870	0,854	0,855	0,782
Корректировка на общую площадь, %		1,87%	1,75%	11,25%

Зависимость для расчёта корректировки на общую площадь земельного участка выведена для земельных участков промышленного (коммерческого) назначения и показывает влияние фактора масштаба на стоимость земельного участка. Принимая во внимание то, что оцениваемые земельные участки, предполагают реализацию коммерческого проекта (например, возможное строительство коттеджного поселка), то в данном случае использование этой зависимости вполне оправданно.

Поскольку для определения корректировки на данный фактор, рассчитывается относительная величина, показывающая зависимость фактора масштаба земельного участка от стоимости, оценщик счел возможным использовать в своих расчетах данные.

Корректировка на наличие коммуникаций

У объекта оценки и объектов аналогов коммуникации проходят по границе. Корректировка не вводилась

Корректировка на качество подъездных путей

Стоимость земельных участков при прочих равных характеристиках зависит от качества подъездных дорог. Потенциальные покупатели загородной недвижимости обращают особое внимание на возможность подъезда к земельному участку. По информации перечисленных выше специалистов, стоимость земельных участков с хорошим подъездом к ним ввиду их большей востребованности по отношению к участком с грунтовой дорогой в среднем на 5% дороже.

Объект оценки и аналоги по данному фактору не отличаются – корректировка нецелесообразна.

Корректировка на форму, рельеф, конфигурацию и ландшафт земельного участка

Корректировка на рельеф, конфигурацию и ландшафт не применялась, т. к. объект оценки и объекты-аналоги не имеют уклонов, рвов, возвышенностей, способных помешать пользованию земельными участками, как таковыми.

Форма земельного участка влияет на возможность оптимального использования участка для застройки и освоения. Чем правильнее форма, тем участок легче застраивать и осваивать, следовательно, тем большую ценность он представляет для потенциального девелопера.

По информации риэлторов, стоимость земельных участков с правильной формой дороже в среднем на 3% земельных участков с не правильной формой из-за наиболее удобного планирования и строительства жилого дома на участке с правильной формой.

Объекты оценки и объекты-аналоги по данному фактору не отличаются – корректировка нецелесообразна.

Корректировка на близость к лесу

Консультации с представителями риэлторских агентств и аналитические материалы подтверждают, что для земельного участка, на котором планируется строительство объекта жилого назначения, наличие леса является значимым ценообразующим фактором. Вклад в прирост цены участка такого фактора, как наличие лесного массива, значителен.

Объекты оценки и объекты-аналоги по данному фактору не отличаются – корректировка нецелесообразна.

Корректировка на близость к водоему

Консультации с представителями риэлтерских агентств и аналитические материалы подтверждают, что близость к земельному участку водоема является значимым ценообразующим фактором.

Участки у водоемов пользуются повышенным спросом. Участки у воды, расположенные, на первой линии водохранилищ, озер, прудов, ввиду престижности на 30-50% дороже, аналогичных земельных участков расположенных на большем удалении от воды.

Объекты оценки и объекты-аналоги по данному фактору не отличаются – корректировка нецелесообразна.

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/Ki}{1/\sum_{j=1}^{n} K_j},$$

где:

Vi – весовой коэффициент для i-ого аналога;

Ki – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

6.4. Заключение о стоимости земельных участков, рассчитанной сравнительным подходом

Таблица 6.10.

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость, руб. (НДС не облагается)
Калужская область, Боровский район, д. Висящево	573 678	40:03:080803:5	46 337 233
Калужская область, Боровский район, д. Щиглево	264 342	40:03:000000:59	22 532 897
Калужская область, Боровский район, д. Висящево	435 969	40:03:080602:1	36 070 106
ИТОГО			**104 940 236**

Справедливая стоимость земельных участков, входящих в состав объекта оценки, полученная на основе применения сравнительного подхода, составляет:

104 940 236

(Сто четыре миллиона девятьсот сорок тысяч двести тридцать шесть) рублей

(НДС не облагается).

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Согласование результата оценки - получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

В настоящем Отчете расчет справедливой стоимости объекта оценки (земельных участков) произведен сравнительным подходом, обоснован отказ от применения затратного и доходного подходов.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка.

Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации как в конкретном случае.

Исходя из изложенного, итоговая стоимость объекта оценки принимается равной стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Таблица 7.1.

Применяемые подходы	Справедливая стоимость, руб.	Удельный вес
Затратный подход	не применялся	0%
Доходный подход	не применялся	0%
Сравнительный подход	104 940 236	100%
Справедливая стоимость, руб.	**104 940 236**	

104 940 236
(Сто четыре миллиона девятьсот сорок тысяч двести тридцать шесть) рублей
(НДС не облагается).

в том числе:

Таблица 7.2.

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Справедливая стоимость, руб. (не включая НДС)
Калужская область, Боровский район, д. Висящево	573 678	40:03:080803:5	46 337 233
Калужская область, Боровский район, д. Щиглево	264 342	40:03:000000:59	22 532 897
Калужская область, Боровский район, д. Висящево	435 969	40:03:080602:1	36 070 106

В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146, и пп. 22 п. 3 ст.149 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилых домов, жилых помещений, а также долей в них не признается объектом налогообложения по налогу на добавленную стоимость. В связи с этим, в настоящем Отчете стоимость земельных участков определяется без учета НДС.

8. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 8.1.

Адрес земельного участка	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Справедливая стоимость (не включая НДС), руб.
Калужская область, Боровский район, д. Висящево	573 678	40:03:080803:5	46 337 233
Калужская область, Боровский район, д. Щиглево	264 342	40:03:000000:59	22 532 897
Калужская область, Боровский район, д. Висящево	435 969	40:03:080602:1	36 070 106
ИТОГО			**104 940 236**

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что справедливая стоимость Объекта оценки составляет:

104 940 236
(Сто четыре миллиона девятьсот сорок тысяч двести тридцать шесть) рублей
(НДС не облагается).

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать справедливая стоимость объекта оценки, %
(учет двух из трех критериев)

Таблица 8.2.

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	±30	±20	±15
	средняя (региональные центры)	±25	±15	±10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	±20	±10	±5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Калужской области как «средняя», то возможные границы интервала, в котором находится справедливая стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±15 (пятнадцать) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

справедливая стоимость объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 89 199 201 до 120 681 271 рублей.

9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее по тексту - Оценщик) на основании своих знаний и убеждений удостоверяет что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Специалист-оценщик: **А.В. Юрина**

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»: **М.С. Сидоренко**

Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч . I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р.

Используемая методическая литература

- Березин Д.А. Осуществление оценочной деятельности в гражданском процессе – М.: Юридический мир. 2014. № 4.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. – М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
- Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества учеб. пособие / под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. М.: Финансы и кредит, 2008.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Козырь Ю.В. Проблемы точности и неопределенности результатов деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Коростелев С. П. О «прибыли предпринимателя» в затратном подходе, 2009. http://www. /UserFiles/File/Guidance_materials/korostelev_zatr_podhod. doc.
- Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В. Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе. — М.: «Автор», 2016.
- Лебединский В.И. Законодательные и методические вопросы существенности и неопределенности в оценочной деятельности // Доклад V Поволжской научно-практической конференции оценщиков «Статистические методы массовой и индивидуальной оценки. Проблемы точности и неопределенности», Н. Новгород, 2012.
- Лейфер Л.А Требования ФСО №7 в части включения границ интервала значений итоговой стоимости. Методы обоснования и информационное обеспечение. // Доклад на конференции «Детали», Сочи, 2015.
- Методы оценки и технической экспертизы недвижимости: Симонова Н. Е., Шеина С. Г. Учебное пособие — М.: ИКЦ "МарТ"; Ростов н/Д: Издательский центр "МарТ", 2006.
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб: Изд-во «МКС», 2007.Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка недвижимости: учебник/под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М. А. Федотова, В. Ю. Рослов, О. Н. Щербакова, А. И. Мышанов — М.: "Финансы и статистика", 2008.
- Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е. Н. Иванова. — 3-е изд., стер. — М.: КРОНУС, 2009.

Информационные источники

- Internet–ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Knight Frank Research, RRG (Russian Research Group) и др.
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость для бизнеса», «Столичная недвижимость», «Недвижимость и цены», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Электронный справочник оценщика // портал «Оценщики и Эксперты» – ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook.
- Статьи на информационных порталах www.appraiser.ru, www.valnet.ru, www. labrate.ru и др.

Перечень использованных при проведении оценки данных

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

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Объект оценки №1:

- Выписка из ЕГРН от 20.09.2018 № 99/2018/179757482.
- Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16785 от 29.01.2014 г.
- Объект оценки №2:
- Выписка из ЕГРН от 20.09.2018 № 99/2018/179758520

- Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16639 от 29.01.2014 г.
- Объект оценки №3:
- Выписка из ЕГРН от20.09.2018 № 99/2018/179744694
- Кадастровый паспорт земельного участка №40/14-16784 от29.01.2014 г.

Основные понятия и определения

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «под **рыночной стоимостью объекта оценки** понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Первоначальная стоимость имущества - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право передавать имущество в залог.

Принцип оценки имущества - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Сделка - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Согласование результатов - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости объектов недвижимого имущества

Аренда – правоотношение, по которому собственник передает нанимателю право пользования и исключительного владения, но не право собственности на объект, на определенное время при условии уплаты арендной платы (ренты).

Арендная ставка - цена аренды. Обычно исчисляется в рублях, реже – в долларах США, Евро за 1 кв. м в год, оплачивается в рублях по курсу ЦБ, не включает налоги.

Вторичный рынок недвижимости – рынок объектов недвижимости, которые уже имеют зарегистрированных в соответствующих государственных органах владельцев. Вторичный рынок по предложению обычно больше, чем первичный и крайне разнообразен по типам объектов и ценам.

Девелопер – предприниматель (вертикально интегрированная компания), получающий прибыль от создания строительства, реконструкции объектов недвижимости, для чего он выступает в качестве: автора идеи проекта; приобретателя земельного участка под застройку; организатора проектирования объекта (лицензированными проектантами), нанимателя заказчика, генподрядчика, риэлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Застройщик - организация, на которую оформлены все правоустанавливающие документы на ведение строительства/реконструкции в границах земельного участка, находящегося в собственности или полученного на условиях долгосрочной аренды у города.

Здания - вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству.

Износ - частичная или полная утрата объектом потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Кадастровый номер – уникальный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и/или юридически существует как единое целое.

Капитальный ремонт – ремонт объекта недвижимости с целью восстановления исправности и работоспособности его конструкций и систем инженерного оборудования без изменения основных технико-экономических показателей объекта.

Коммерческая недвижимость – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, апарт-отели, сдающиеся в аренду квартиры и т.д.).

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Коэффициент общих площадей – маркетинговый прием повышения арендной ставки. Заключается в прибавлении к площади блока еще и дополнительной оплачиваемой площади по той же арендной ставке. Коэффициент позволяет компенсировать «простой» площадей общего пользования: коридоры, лестничные клетки, лифтовые холлы, зону рецепции, технические помещения.

Недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения.

Общая площадь объекта – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения, в том числе, технического, подвального и чердачного) всех этажей и встроенно-пристроенных помещений.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Первичный рынок недвижимости – рынок, на котором впервые возникают и оформляются права собственности на недвижимость. Как правило, под первичным рынком понимается рынок строительства и реконструкции.

Регистрация недвижимости – совокупность технических и юридических процедур регистрации недвижимой собственности в учреждениях и документах кадастра, включая при необходимости процедуру кадастровой съемки с оформлением соответствующих документов.

Ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) - комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Риэлтор (агент по недвижимости) - предприниматель, работающий в агентстве недвижимости и занимающийся различными операциями с недвижимостью.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

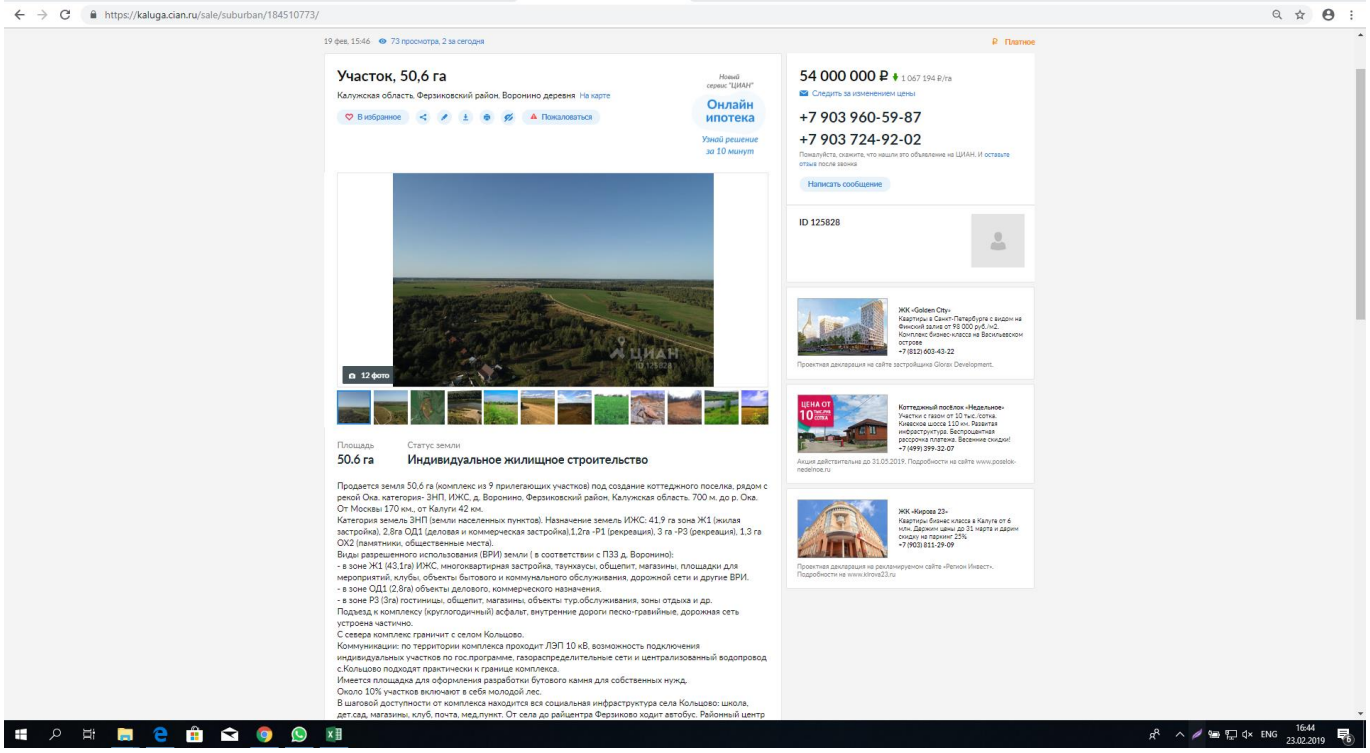
Техническое состояние – совокупность подверженных изменению в эксплуатации свойств здания (сооружения), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

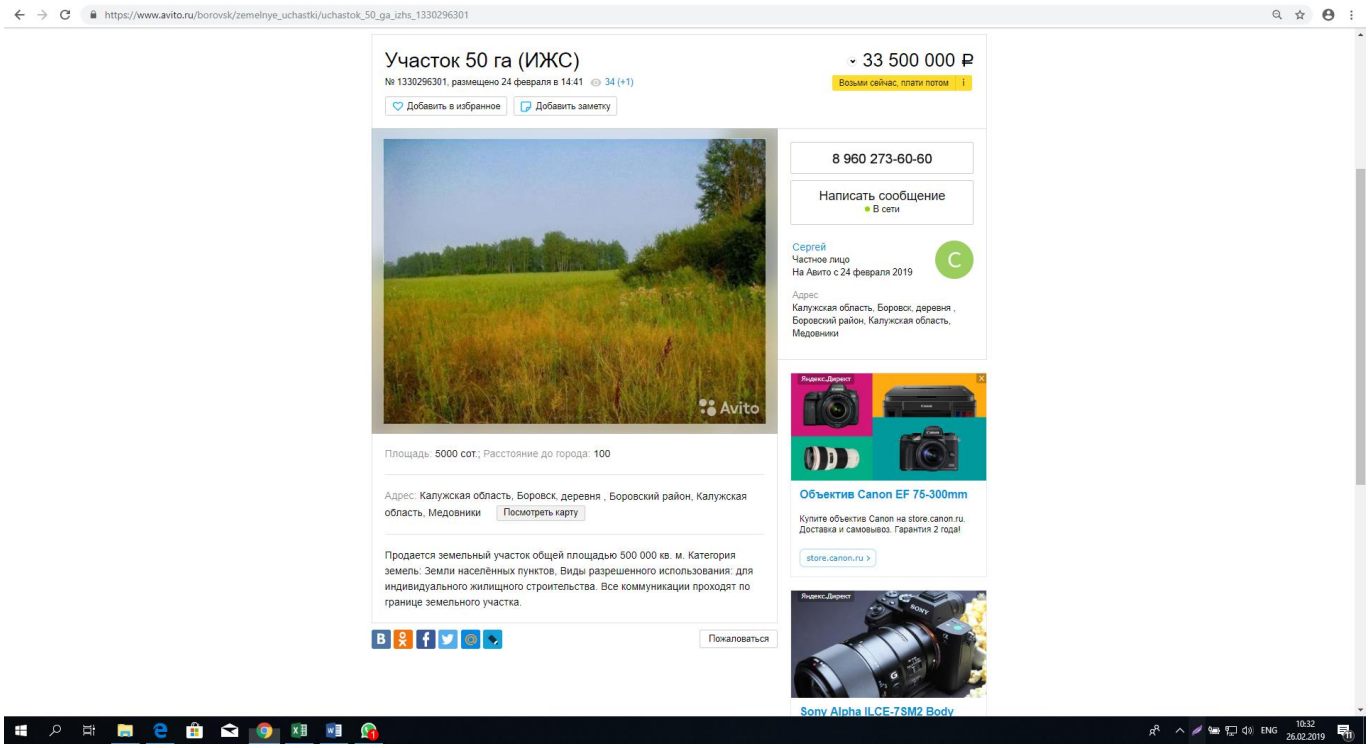
Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

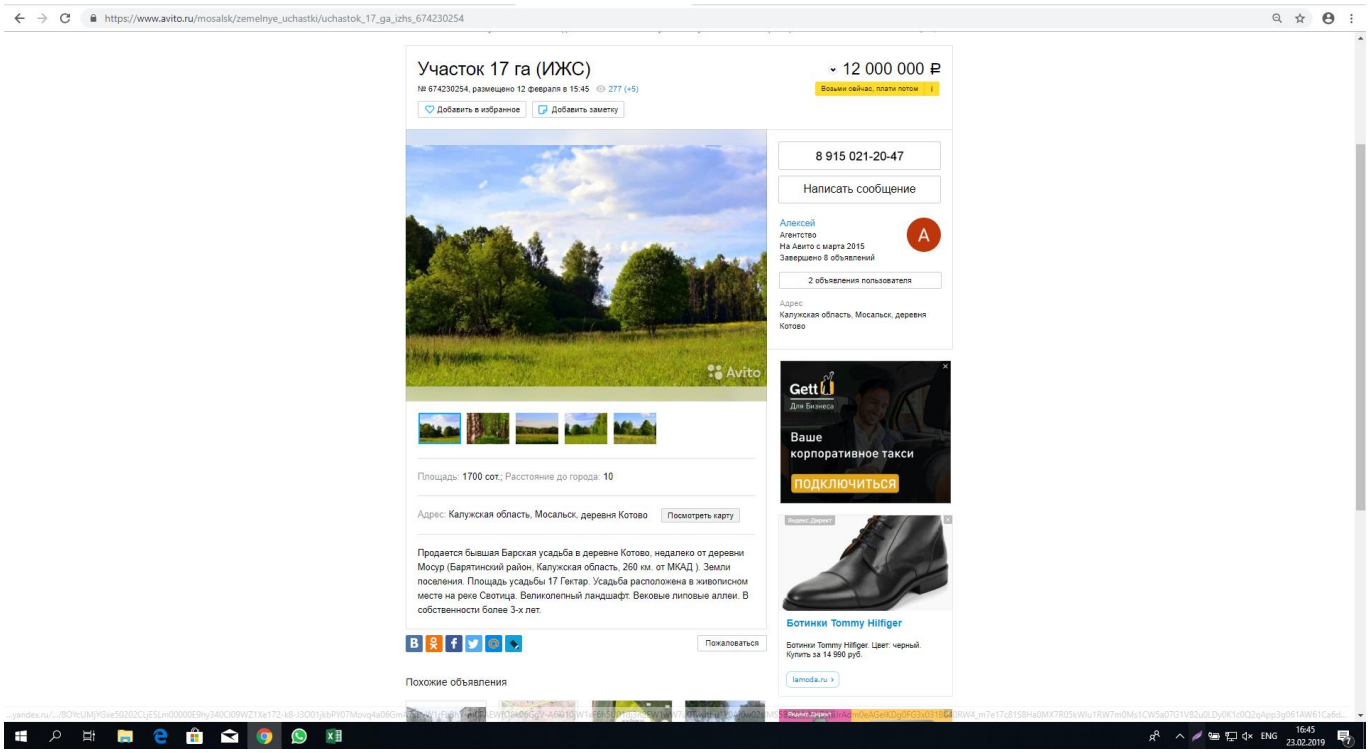
ПРИЛОЖЕНИЯ

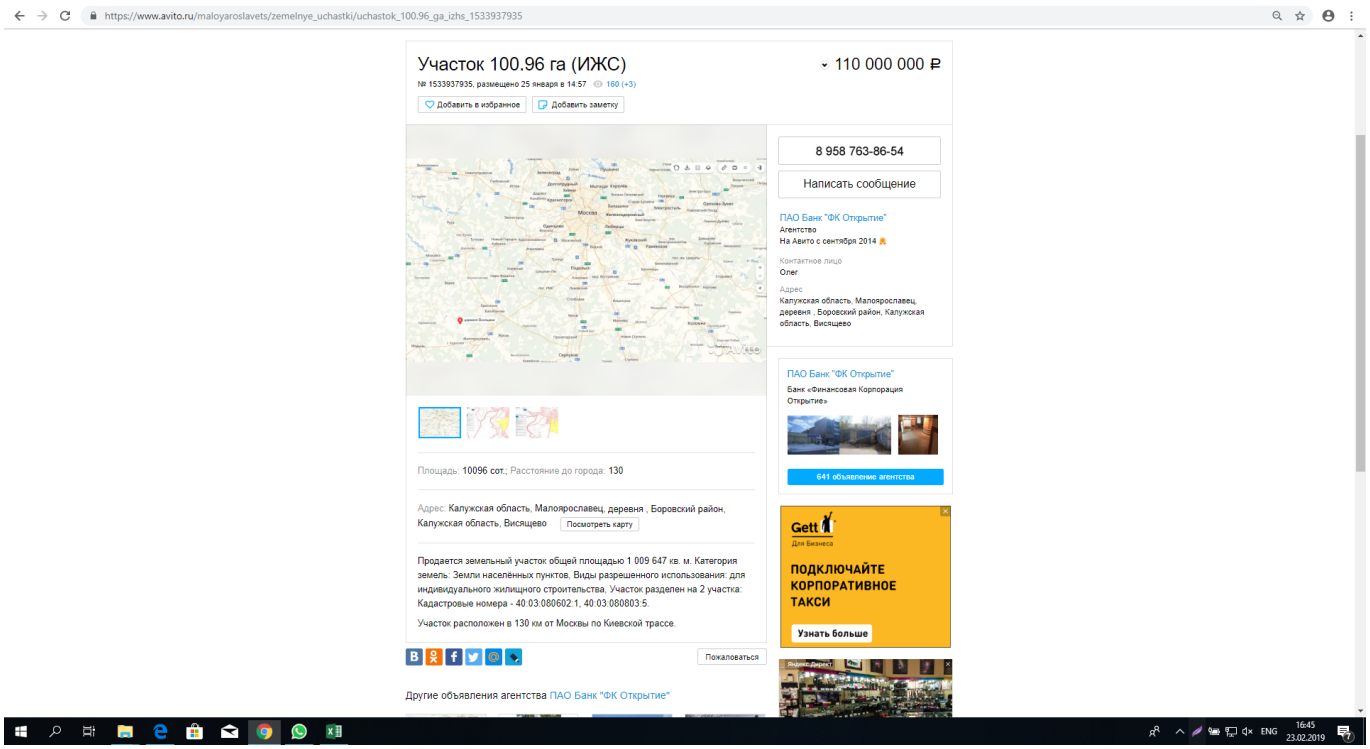
Объекты-аналоги

Аналоги, использованные в сравнительном подходе






https://www.avito.ru/mosalsk/zemelnye_uchastki/uchastok_17_ga_izhs_674230254
Участок 17 га (ИЖС)
12 000 000 ₽
№ 674230254, размещено 12 февраля в 15:45
Добавить в избранное
Добавить заметку
8 915 021-20-47
Написать сообщение
Алексей
Агентство
На Авито с марта 2015
Завершено 8 объявлений
2 объявления пользователя
Адрес
Калужская область, Мосальск, деревня Котово
Площадь: 1700 сот.; Расстояние до города: 10
Адрес: Калужская область, Мосальск, деревня Котово
Посмотреть карту
Продается бывшая Барская усадьба в деревне Котово, недалеко от деревни Мосур (Барятинский район, Калужская область, 260 км. от МКАД). Земли поселения. Площадь усадьбы 17 Гектар. Усадьба расположена в живописном месте на реке Свотица. Великолепный ландшафт. Вековые липовые аллеи. В собственности более 3-х лет.
Пожаловаться
Похожие объявления
Gett
Для бизнеса
Ваше корпоративное такси
ПОДКЛЮЧИТЬСЯ
Ботинки Tommy Hilfiger
Ботинки Tommy Hilfiger. Цвет: черный. Купить за 14 990 руб.
lamoda.ru
ENG
16:45
23.02.2019


https://www.avito.ru/maloyaroslavets/zemelnye_uchastki/uchastok_100.96_ga_izhs_1533937935
Участок 100.96 га (ИЖС)
110 000 000 ₽
№ 1533937935, размещено 25 января в 14:57
Добавить в избранное
Добавить заметку
8 958 763-86-54
Написать сообщение
ПАО Банк "ФК Открытие"
Агентство
На Авито с сентября 2014
Контактное лицо
Олег
Адрес
Калужская область, Малоярославец, деревня , Боровский район, Калужская область, Висящево
ПАО Банк "ФК Открытие"
Банк «Финансовая Корпорация Открытие»
641 объявление агентства
Площадь: 10096 сот.; Расстояние до города: 130
Адрес: Калужская область, Малоярославец, деревня , Боровский район, Калужская область, Висящево
Посмотреть карту
Продается земельный участок общей площадью 1 009 647 кв. м. Категория земель: Земли населённых пунктов, Виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, Участок разделен на 2 участка: Кадастровые номера - 40:03:080602:1, 40:03:080803:5.
Участок расположен в 130 км от Москвы по Киевской трассе.
Пожаловаться
Другие объявления агентства ПАО Банк "ФК Открытие"
Gett
Для бизнеса
ПОДКЛЮЧАЙТЕ КОРПОРАТИВНОЕ ТАКСИ
Узнать больше
ENG
16:45
23.02.2019

Документы объекта оценки

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179758520			
Кадастровый номер:		**40:03:000000:59 (единое землепользование)**	

Номер кадастрового квартала:	40:03:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	28.11.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Калужская, р-н Боровский, д. Щиглево,
Площадь:	264342 +/- 180кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	134207358.34
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	40:03:021707:139
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	40:03:000000:34
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179758520			
Кадастровый номер:		**40:03:000000:59 (единое землепользование)**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179758520			
Кадастровый номер:		**40:03:000000:59 (единое землепользование)**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют. Список кадастровых номеров (площадей) обособленных (условных) участков, входящих в единое землепользование: 40:03:081602:2 (229363кв.м) , 40:03:081602:3 (34979кв.м) .
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2		Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179758520				
Кадастровый номер:			**40:03:000000:59 (единое землепользование)**	
1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сто одиннадцать"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1	Долевая собственность, № 40:03:000000:59-40/003/2018-2 от 22.08.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
	3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Калужская область, Боровский район, д.Щиглево, кад.№ 40:03:000000:59, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 264342 кв. м
		дата государственной регистрации:		22.08.2018
		номер государственной регистрации:		40:03:000000:59-40/003/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 22.08.2018 по 31.03.2030
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "НАВИГАТОР", ИНН: 7725206241
		основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления от 10.11.2016; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления от 03.11.2016; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления от 27.09.2016; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления от 14.12.2017; Изменения и дополнения №7 в Правила доверительного управления от 16.08.2018; Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сто одиннадцать" от 23.08.2016; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления от 17.10.2017; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления от 15.06.2017
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:			данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:			данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:			

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179758520			
Кадастровый номер:		**40:03:000000:59 (единое землепользование)**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179758520			
Кадастровый номер:		**40:03:000000:59 (единое землепользование)**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

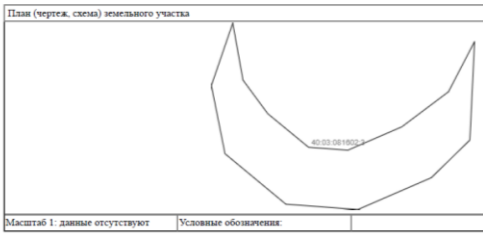
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3**	Всего листов раздела **3**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179758520			
Кадастровый номер:		**40:03:000000:59 (единое землепользование)**	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела **3.2**	Всего листов раздела **3.2**: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179758520			
Кадастровый номер:		**40:03:000000:59 (единое землепользование)**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	497459.39	1300018.41	данные отсутствуют	7.5
2	497453.2	1299436.37	данные отсутствуют	7.5
3	497422.43	1299431.75	данные отсутствуют	7.5
4	497413.05	1299423.02	данные отсутствуют	7.5
5	497395.21	1299430.56	данные отсутствуют	7.5
6	497365.79	1299437.18	данные отсутствуют	7.5
7	497325.34	1299469.21	данные отсутствуют	7.5
8	497288.3	1299531.76	данные отсутствуют	7.5
9	497267.26	1299542.35	данные отсутствуют	7.5
10	497218.44	1299554.77	данные отсутствуют	7.5
11	497181.19	1299563.84	данные отсутствуют	7.5
12	497143.44	1299566.4	данные отсутствуют	7.5
13	497100.95	1299553.46	данные отсутствуют	7.5
14	497030.57	1299501.08	данные отсутствуют	7.5
15	496975.82	1299481.12	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179758520			
Кадастровый номер:		**40:03:000000:59 (единое землепользование)**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	496949.61	1299465.44	данные отсутствуют	7.5
17	496916.39	1299462.44	данные отсутствуют	7.5
18	496859.88	1299443.28	данные отсутствуют	7.5
19	496781.88	1299457.27	данные отсутствуют	7.5
20	496735.88	1299491.28	данные отсутствуют	7.5
21	496689.88	1299547.27	данные отсутствуют	7.5
22	496685.88	1299601.27	данные отсутствуют	7.5
23	496717.88	1299675.28	данные отсутствуют	7.5
24	496765.88	1299739.27	данные отсутствуют	7.5
25	496834.7	1299775.05	данные отсутствуют	7.5
26	497025.46	1299774.21	данные отсутствуют	7.5
27	497072.58	1299790.7	данные отсутствуют	7.5
28	497103.31	1299776.15	данные отсутствуют	7.5
29	497149.94	1299787.24	данные отсутствуют	7.5
30	497214.75	1299773.08	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179758520			
Кадастровый номер:		**40:03:000000:59 (единое землепользование)**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат:
Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	497231.29	1299814.09	данные отсутствуют	7.5
32	497327.47	1299810.29	данные отсутствуют	7.5
33	497353.49	1299826.18	данные отсутствуют	7.5
34	497374.27	1299897.97	данные отсутствуют	7.5
35	497415.28	1299928.5	данные отсутствуют	7.5
36	496774.45	1299413.91	данные отсутствуют	7.5
37	496681.11	1299432.58	данные отсутствуют	7.5
38	496611.97	1299516.08	данные отсутствуют	7.5
39	496604.64	1299614.98	данные отсутствуют	7.5
40	496648.2	1299715.72	данные отсутствуют	7.5
41	496699.78	1299768.63	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

9/21/2018

ФГИС ЕГРН

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

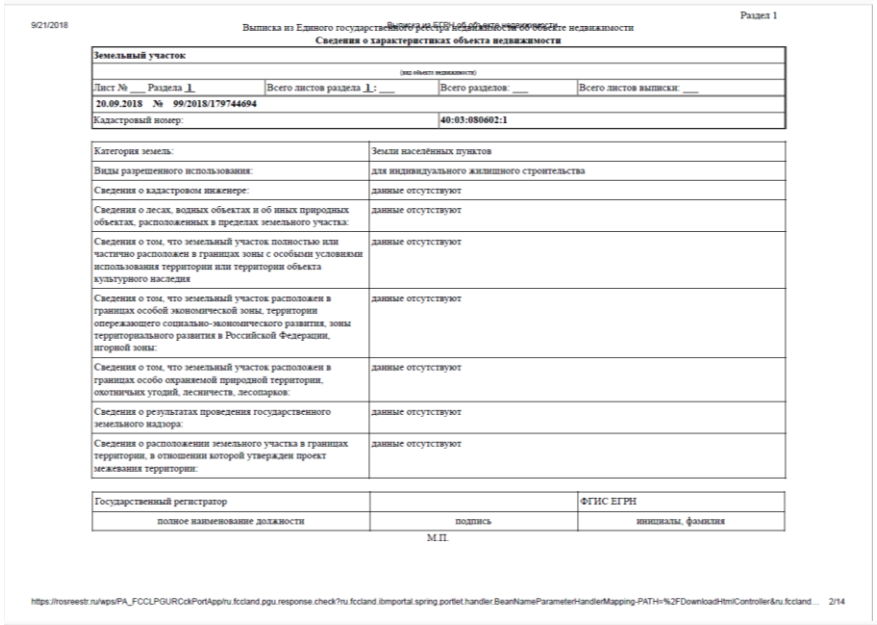
На основании запроса от 20.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:		**40:03:080602:1**	

Номер кадастрового квартала:	40:03:080602
Дата присвоения кадастрового номера:	08.09.2006
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер: 40:03:081900:4
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Боровский, д. Висящево
Площадь:	435969 +/- 5777кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	2213429861.76
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



9/21/2018 Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

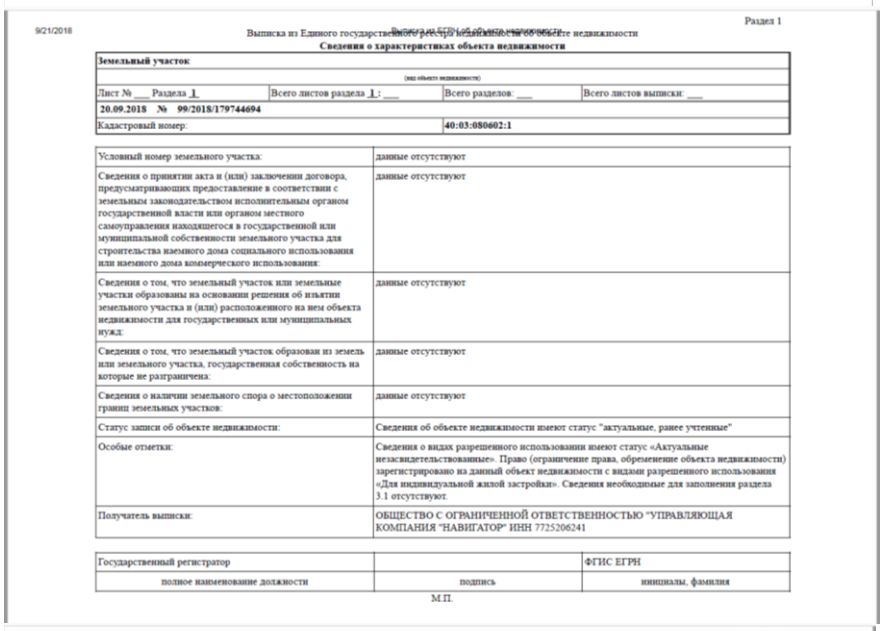
Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:		**40:03:080602:1**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.... 2/14



9/21/2018 Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

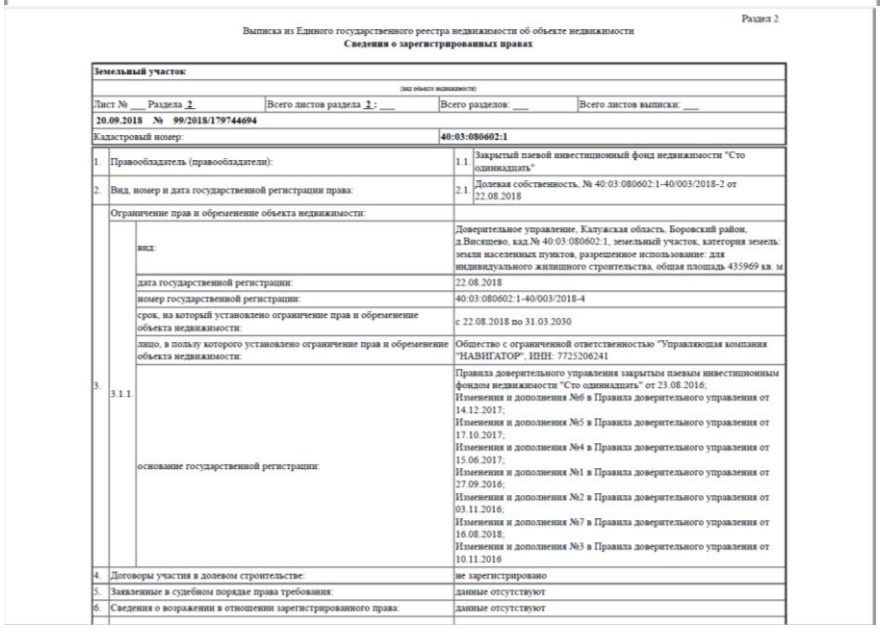
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:		**40:03:080602:1**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:		**40:03:080602:1**	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1.	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сто одиннадцать"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1.	Долевая собственность, № 40:03:080602:1-40/003/2018-2 от 22.08.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
		вид:		Доверительное управление, Калужская область, Боровский район, д.Висящево, кад.№ 40:03:080602:1, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 435969 кв. м
		дата государственной регистрации:		22.08.2018
		номер государственной регистрации:		40:03:080602:1-40/003/2018-4
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 22.08.2018 по 31.03.2030
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "НАВИГАТОР", ИНН: 7725206241
	3.1.1.	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сто одиннадцать" от 23.08.2016; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления от 14.12.2017; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления от 17.10.2017; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления от 15.06.2017; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления от 27.09.2016; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления от 03.11.2016; Изменения и дополнения №7 в Правила доверительного управления от 16.08.2018; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления от 10.11.2016
4.	Договоры участия в долевом строительстве:			не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:			данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:			данные отсутствуют

7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:	**40:03:080602:1**		

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:	**40:03:080602:1**		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	495839.13	1301044.22	данные отсутствуют	7.5
2	495895.77	1301028.68	данные отсутствуют	7.5
3	495925.7	1301017.23	данные отсутствуют	7.5
4	495949.46	1300996.81	данные отсутствуют	7.5
5	495960.03	1300983.18	данные отсутствуют	7.5
6	495974.07	1300970.58	данные отсутствуют	7.5
7	496039.78	1300929.94	данные отсутствуют	7.5
8	496090.34	1300917.68	данные отсутствуют	7.5
9	496118.89	1300920.16	данные отсутствуют	7.5
10	496136.4	1300911.14	данные отсутствуют	7.5
11	496143.4	1300891.2	данные отсутствуют	7.5
12	496161.99	1300859.27	данные отсутствуют	7.5
13	496166.16	1300846.66	данные отсутствуют	7.5
14	496173.25	1300841.92	данные отсутствуют	7.5
15	496210.99	1300755.02	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:	**40:03:080602:1**		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	496259.71	1300550.23	данные отсутствуют	7.5
17	496302.97	1300603.39	данные отсутствуют	7.5
18	496379.59	1300684.96	данные отсутствуют	7.5
19	496304.2	1300736.87	данные отсутствуют	7.5
20	496303.96	1300756.6	данные отсутствуют	7.5
21	496294.22	1300862.1	данные отсутствуют	7.5
22	496302.55	1300864.25	данные отсутствуют	7.5
23	496283.01	1300927.03	данные отсутствуют	7.5
24	496285.56	1300956.42	данные отсутствуют	7.5
25	496285.81	1300977.15	данные отсутствуют	7.5
26	496331.73	1300997	данные отсутствуют	7.5
27	496339.71	1301019.16	данные отсутствуют	7.5
28	496350.72	1301066.76	данные отсутствуют	7.5
29	496391.7	1301085.55	данные отсутствуют	7.5
30	496405.65	1301142.41	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:	**40:03:080602:1**		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	496402.48	1301157.63	данные отсутствуют	7.5
32	496395.03	1301178.2	данные отсутствуют	7.5
33	496391.98	1301187.77	данные отсутствуют	7.5
34	496384.51	1301205.61	данные отсутствуют	7.5
35	496380.5	1301210.65	данные отсутствуют	7.5
36	496425.49	1301246.72	данные отсутствуют	7.5
37	496491.74	1301274.25	данные отсутствуют	7.5
38	496582.55	1301361.67	данные отсутствуют	7.5
39	496579.16	1301367.88	данные отсутствуют	7.5
40	496581.39	1301406.75	данные отсутствуют	7.5
41	496595.41	1301436.52	данные отсутствуют	7.5
42	496595.33	1301476.38	данные отсутствуют	7.5
43	496584.75	1301542.14	данные отсутствуют	7.5
44	496586.64	1301563.48	данные отсутствуют	7.5
45	496568.89	1301560.66	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:	**40:03:080602:1**		

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	496469.73	1301545.59	данные отсутствуют	7.5
47	496372.04	1301530.58	данные отсутствуют	7.5
48	496275.01	1301515.78	данные отсутствуют	7.5
49	496177.67	1301500.98	данные отсутствуют	7.5
50	496080.34	1301486.18	данные отсутствуют	7.5
51	495982.54	1301471.25	данные отсутствуют	7.5
52	495887.22	1301456.72	данные отсутствуют	7.5
53	495811.93	1301444.86	данные отсутствуют	7.5
54	495757.69	1301385.9	данные отсутствуют	7.5
55	495700.58	1301323.45	данные отсутствуют	7.5
56	495632	1301248.41	данные отсутствуют	7.5
57	495635.95	1301227.47	данные отсутствуют	7.5
58	495635.95	1301183.7	данные отсутствуют	7.5
59	495604.44	1301122.89	данные отсутствуют	7.5
60	495679.37	1301106.1	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:		**40:03:080602:1**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат: СК кадастрового округа Зона №				
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	495735.76	1301097.02	данные отсутствуют	7.5
62	495775.09	1301088.17	данные отсутствуют	7.5
63	495793.36	1301077.36	данные отсутствуют	7.5
64	495811.58	1301060.68	данные отсутствуют	7.5
65	495823.13	1301051.71	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4	Всего листов раздела 4 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:		**40:03:080602:1**	

План (чертеж, схема) части земельного участка	Учетный номер части: **40:03:080602:1/2**
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1 : ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:		**40:03:080602:1**	

Учетный номер части	Площадь ($м^2$)	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
2	1417	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 40.03.2.9, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков,расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 4.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179744694			
Кадастровый номер:		**40:03:080602:1**	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 2

Система координат: СК кадастрового округа
Зона №

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы части земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
44	496586.64	1301563.48	данные отсутствуют	7.5
45	496568.89	1301560.66	данные отсутствуют	7.5
46	496469.73	1301545.59	данные отсутствуют	7.5
47	496372.04	1301530.58	данные отсутствуют	7.5
48	496275.01	1301515.78	данные отсутствуют	7.5
49	496177.67	1301500.98	данные отсутствуют	7.5
50	496080.34	1301486.18	данные отсутствуют	7.5
51	495982.54	1301471.25	данные отсутствуют	7.5
52	495887.22	1301456.72	данные отсутствуют	7.5
53	495811.93	1301444.86	данные отсутствуют	7.5
54	495757.69	1301385.9	данные отсутствуют	7.5
55	495700.58	1301323.45	данные отсутствуют	7.5
56	495632	1301248.41	данные отсутствуют	7.5
66	495811.05	1301443.03	данные отсутствуют	0.5
67	495632.2	1301247.35	данные отсутствуют	данные отсутствуют
68	496586.53	1301562.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.09.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179757482			
Кадастровый номер:		**40:03:080803:5**	

Номер кадастрового квартала:	40:03:080803
Дата присвоения кадастрового номера:	23.03.2007
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Калужская, р-н Боровский, д. Висящево
Площадь:	573678 +/- 6627кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	291258327.91
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	40:03:000000:37
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179757482			
Кадастровый номер:		**40:03:080803:5**	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для индивидуального жилищного строительства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179757482			
Кадастровый номер:		**40:03:080803:5**	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использовании имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования «Для иных видов жилой застройки». Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 4.2 отсутствуют.
Получатель выписки:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НАВИГАТОР" ИНН 7725206241

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___	
20.09.2018 № 99/2018/179757482				
Кадастровый номер:		**40:03:080803:5**		

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Сто одиннадцать"
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Долевая собственность, № 40:03:080803:5-40/003/2018-2 от 22.08.2018
3.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
3.1.1.	вид:		Доверительное управление, Калужская область, Боровский район, д.Висящево, кад.№ 40:03:080803:5, земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, общая площадь 573678 кв. м
	дата государственной регистрации:		22.08.2018
	номер государственной регистрации:		40:03:080803:5-40/003/2018-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		с 22.08.2018 по 31.03.2030
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "НАВИГАТОР", ИНН: 7725206241
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №7 в Правила доверительного управления от 16.08.2018; Изменения и дополнения №5 в Правила доверительного управления от 17.10.2017; Изменения и дополнения №4 в Правила доверительного управления от 15.06.2017; Изменения и дополнения №3 в Правила доверительного управления от 10.11.2016; Правила доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сто одиннадцать" от 23.08.2016; Изменения и дополнения №6 в Правила доверительного управления от 14.12.2017; Изменения и дополнения №2 в Правила доверительного управления от 03.11.2016; Изменения и дополнения №1 в Правила доверительного управления от 27.09.2016
4.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
11.	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179757482			
Кадастровый номер:		**40:03:080803:5**	

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179757482			
Кадастровый номер:		**40:03:080803:5**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	496140.38	1301530.66	данные отсутствуют	7.5
2	496136.33	1301546.02	данные отсутствуют	7.5
3	496152.1	1301575.64	данные отсутствуют	7.5
4	496140.49	1301605.12	данные отсутствуют	7.5
5	496131.87	1301692	данные отсутствуют	7.5
6	496020.03	1302186.97	данные отсутствуют	7.5
7	496036.6	1302221	данные отсутствуют	7.5
8	496039.75	1302315.66	данные отсутствуют	7.5
9	496091.55	1302356.7	данные отсутствуют	7.5
10	496101.53	1302384.81	данные отсутствуют	7.5
11	496097.54	1302489.39	данные отсутствуют	7.5
12	496121.72	1302525.48	данные отсутствуют	7.5
13	496229.29	1302550.52	данные отсутствуют	7.5
14	496247.82	1302540.9	данные отсутствуют	7.5
15	496303.12	1302375.46	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179757482			
Кадастровый номер:		**40:03:080803:5**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
16	496359.16	1302371.82	данные отсутствуют	7.5
17	496455	1302369.77	данные отсутствуют	7.5
18	496484.34	1302348.3	данные отсутствуют	7.5
19	496506.01	1302345.73	данные отсутствуют	7.5
20	496561.11	1302365.39	данные отсутствуют	7.5
21	496569.3	1302355.45	данные отсутствуют	7.5
22	496614.28	1302346.41	данные отсутствуют	7.5
23	496665	1302359.76	данные отсутствуют	7.5
24	496682.8	1302374.67	данные отсутствуют	7.5
25	496710.26	1302353.38	данные отсутствуют	7.5
26	496732.87	1302327.64	данные отсутствуют	7.5
27	496763.75	1302318.44	данные отсутствуют	7.5
28	496769.51	1302271.27	данные отсутствуют	7.5
29	496751.89	1302218.5	данные отсутствуют	7.5
30	496736.42	1302189.54	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179757482			
Кадастровый номер:		**40:03:080803:5**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
31	496748.4	1302153.52	данные отсутствуют	7.5
32	496745.66	1302113.91	данные отсутствуют	7.5
33	496758.06	1302108.3	данные отсутствуют	7.5
34	496756.96	1302101.93	данные отсутствуют	7.5
35	496645.96	1302035.84	данные отсутствуют	7.5
36	496627.49	1301999.17	данные отсутствуют	7.5
37	496647.76	1301968.55	данные отсутствуют	7.5
38	496677.52	1301920.71	данные отсутствуют	7.5
39	496689.74	1301886.5	данные отсутствуют	7.5
40	496673.64	1301842.9	данные отсутствуют	7.5
41	496629.33	1301792	данные отсутствуют	7.5
42	496586.35	1301761.81	данные отсутствуют	7.5
43	496634.75	1301773.38	данные отсутствуют	7.5
44	496707.08	1301802.76	данные отсутствуют	7.5
45	496742.98	1301825.92	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179757482			
Кадастровый номер:		**40:03:080803:5**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
46	496743.96	1301863.8	данные отсутствуют	7.5
47	496739.35	1301903.31	данные отсутствуют	7.5
48	496752.83	1301958.62	данные отсутствуют	7.5
49	496792.84	1302002.18	данные отсутствуют	7.5
50	496822.56	1302013.87	данные отсутствуют	7.5
51	496844.47	1301816.2	данные отсутствуют	7.5
52	496852.88	1301759.11	данные отсутствуют	7.5
53	496854.28	1301715.37	данные отсутствуют	7.5
54	496861.72	1301687.33	данные отсутствуют	7.5
55	496881.01	1301666.68	данные отсутствуют	7.5
56	496930.07	1301656.4	данные отсутствуют	7.5
57	496955.77	1301643.05	данные отсутствуют	7.5
58	496911.67	1301637.84	данные отсутствуют	7.5
59	496812.62	1301624.08	данные отсутствуют	7.5
60	496713.57	1301610.31	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 3.2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
20.09.2018 № 99/2018/179757482			
Кадастровый номер:		**40:03:080803:5**	

Сведения о характерных точках границы земельного участка

Система координат: СК кадастрового округа

Зона №

Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
61	496614.52	1301596.55	данные отсутствуют	7.5
62	496515.48	1301582.79	данные отсутствуют	7.5
63	496416.43	1301569.02	данные отсутствуют	7.5
64	496317.38	1301555.26	данные отсутствуют	7.5
65	496218.33	1301541.5	данные отсутствуют	7.5

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Цоог | 180

ФГБУ "ФКП Росреестра"

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"29" января 2014 г. № 40/14-16784

1	Кадастровый номер: 40:03:080602:1	2	Лист № 1	3	Всего листов: 4
4	Номер кадастрового квартала: 40:03:080602				
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: 40:03:081900:4	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.09.2006		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Боровский, д. Висящево				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства				
11	Площадь: 435969+/-5777 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 9844180.02				
13	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрейдКэпитал"	общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 40:03:080602:1 равнозначен кадастровому номеру 40:03:08 06 02:0001. Сведения о зонах прилагаются на листе № 2				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: —		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

Заместитель начальника межрайонного отдела №1

(наименование должности) М.П. (подпись) М.А. Лобасюк (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"29" января 2014 г. № 40/14-16784

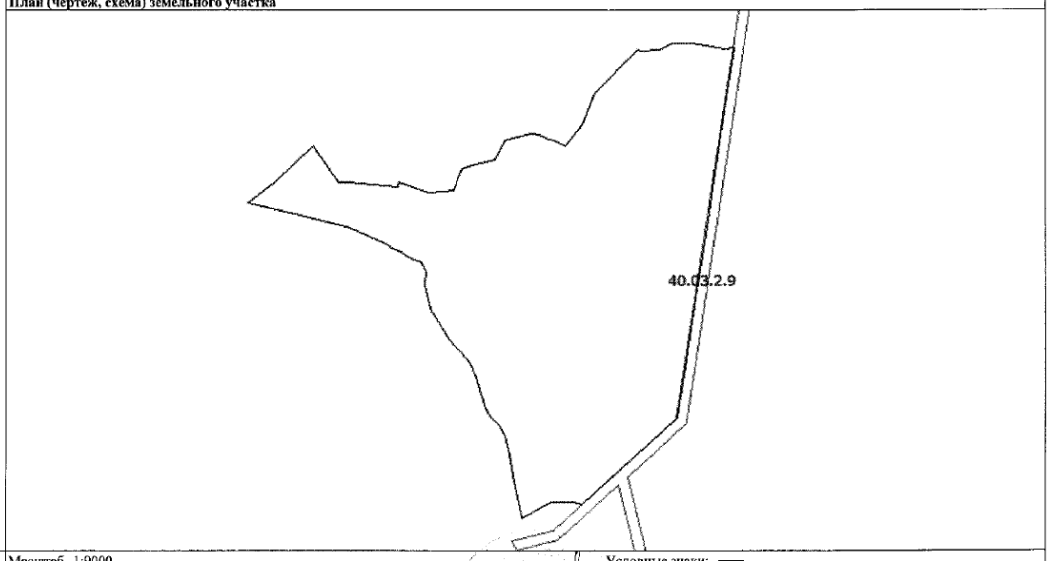
1	Кадастровый номер: 40:03:080602:1	2	Лист № 2	3	Всего листов: 4
14	**Сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий**				
	№ п/п.	Описание зоны			
	1	2			
	1	Земельный участок частично входит в Зону: "Охранная зона ВЛ-10 кВ №3 ПС Тишнево", 40.03.2.9, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков,расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160, Карта(План) от 12.11.2010 № 26. В государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в Зону: "Охранная зона ВЛ-10 кВ №3 ПС Тишнево", 40.03.2.9, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков,расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009 № 160, Карта(План) от 12.11.2010 № 26.				

Заместитель начальника межрайонного отдела №1

(наименование должности) М.П. (подпись) М.А. Лобасюк (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.2**

"29" января 2014 г. № 40/14-16784

1	Кадастровый номер: 40:03:080602:1	2	Лист № 3	3	Всего листов: 4
4	**План (чертеж, схема) земельного участка** 				
5	Масштаб 1:9000		Условные знаки: —		

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Заместитель начальника межрайонного отдела №1 М.А. Лобасюк

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"29" января 2014 г. № 40/14-16784

1	Кадастровый номер: 40:03:080602:1			2	Лист № 4	3 Всего листов: 4
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4	5	
	1	—	весь	доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК МДМ"	

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Заместитель начальника межрайонного отдела №1 М.А. Лобасюк

4002/131

ФГБУ "ФКП Росреестра"

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

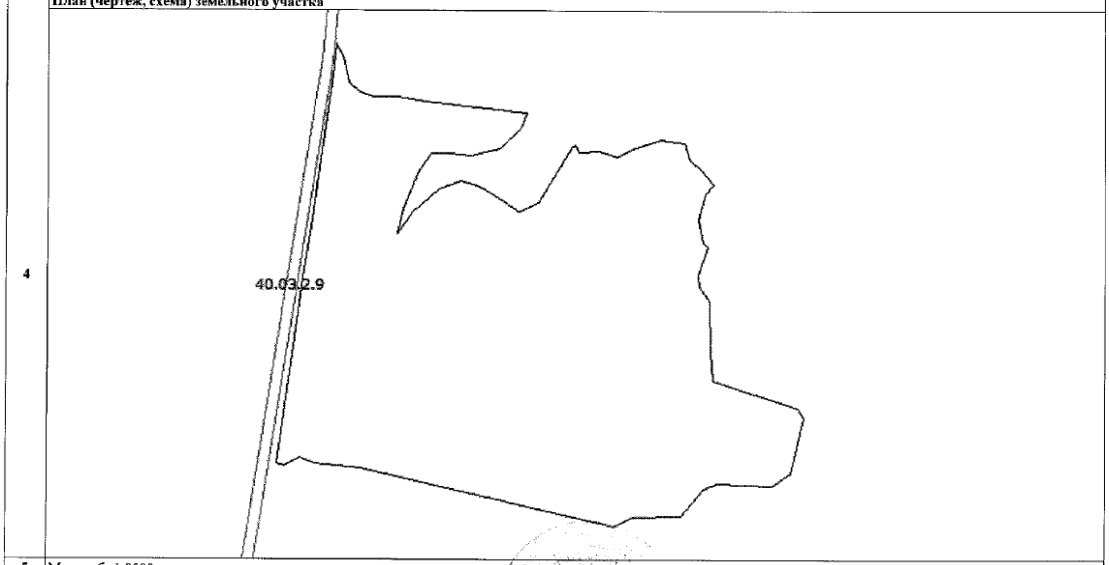
"29" января 2014 г. № 40/14-16785

1	Кадастровый номер: 40:03:080803:5	2	Лист № 1	3	Всего листов: 3
4	Номер кадастрового квартала: 40:03:080803				
	Общие сведения				
5	Предыдущие номера: 40:03:000000:37	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 23.03.2007		
7	—				
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Калужская, р-н Боровский, д. Висящево				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства				
11	Площадь: 573678+/-6627 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 12953649.24				
13	Сведения о правах:				
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрейдКэпитал"	общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 40:03:080803:5 равнозначен кадастровому номеру 40:03:08 08 03:0005.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 40:03:000000:81, 40:03:080803:5, 40:03:081305:10, 40:03:081402:5		
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —		
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 40:03:000000:37		
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —		

(наименование должности) М.П. (подпись) Заместитель начальника межрайонного отдела №1 ... (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.2**

"29" января 2014 г. № 40/14-16785

1	Кадастровый номер: 40:03:080803:5	2	Лист № 2	3	Всего листов: 3
4	**План (чертеж, схема) земельного участка** 				
5	Масштаб 1:8500		Условные знаки: —		

(наименование должности) М.П. (подпись) Заместитель начальника межрайонного отдела №1 ... (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"29" января 2014 г. № 40/14-16785

1	Кадастровый номер: 40:03:080803:5			2	Лист № 3	3 Всего листов: 3
4	**Сведения о частях земельного участка и обременениях**					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения	
	1	2	3	4	5	
	1	—	весь	доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК МДМ"	

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Заместитель начальника межрайонного отдела №1 М.А. Лобасюк

40021191

ФГБУ "ФКП Росреестра"

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.1**

"29" января 2014 г. № 40/14-16639

1	Кадастровый номер: 40:03:000000:59			2	Лист № 1	3 Всего листов: 5
4	Номер кадастрового квартала: 40:03:000000					
	Общие сведения					
5	Предыдущие номера: 40:03:000000:34			6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.11.2006	
7	Единое землепользование					
8	Местоположение: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Калужская, р-н Боровский, д. Щиглево,					
9	Категория земель: Земли населенных пунктов					
10	Разрешенное использование: Для индивидуального жилищного строительства					
11	Площадь: 264342+/-180 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 5516817.54					
13	Сведения о правах:					
	Правообладатель		Вид права	Особые отметки	Документ	
	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "ТрейдКэпитал"		Общая долевая собственность	—	—	
14	Особые отметки: кадастровый номер 40:03:000000:59 равнозначен кадастровому номеру 40:03:00 00 00:0059.					
15	Сведения о природных объектах: —					
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 40:03:000000:35, 40:03:000000:36, 40:03:000000:37, 40:03:000000:38, 40:03:000000:39, 40:03:000000:59			
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 40:03:000000:34			
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			

(наименование должности) (подпись) (инициалы, фамилия)

М.П.

Заместитель начальника межрайонного отдела №1 М.А. Лобасюк

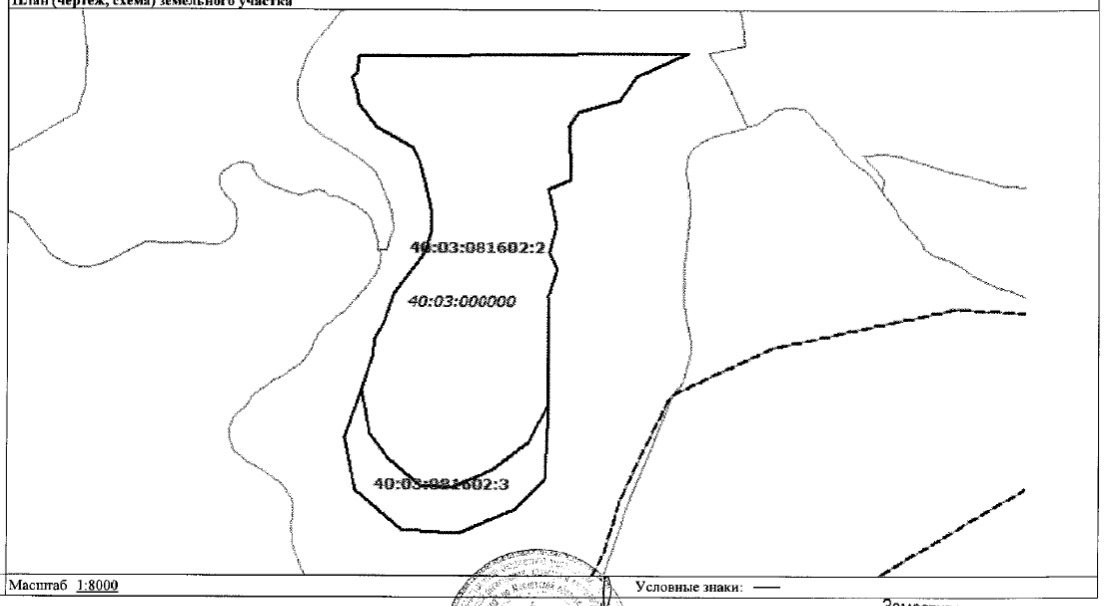
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.2**

"29" января 2014 г. № 40/14-16639

1	Кадастровый номер: 40:03:000000:59	2	Лист № 2	3	Всего листов: 5

План (чертеж, схема) земельного участка

4



5 Масштаб 1:8000 Условные знаки: —

Заместитель начальника межрайонного отдела №1

(наименование должности) М.П. (подпись) М.А. Лобасюк (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.3**

"29" января 2014 г. № 40/14-16639

1	Кадастровый номер: 40:03:000000:59	2	Лист № 3	3	Всего листов: 5

Сведения о частях земельного участка и обременениях

4

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	40:03:081602:2	229363	—	—
2	40:03:081602:3	34979	—	—
3	—	весь	Доверительное управление	Общество с ограниченной ответственностью "УК МДМ"

Заместитель начальника межрайонного отдела №1

(наименование должности) М.П. (подпись) М.А. Лобасюк (инициалы, фамилия)

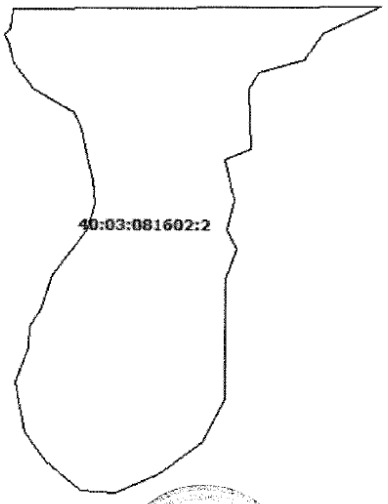
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.4**

"29" января 2014 г. № 40/14-16639

1	Кадастровый номер: 40:03:000000:59	2	Лист № 4	3	Всего листов: 5

План (чертеж, схема) части земельного участка **Учетный номер части:** 40:03:081602:2

4



5 Масштаб 1:7000

(наименование должности) М.П. (подпись) Заместитель начальника межрайонного отдела №1... М.А. Ювасюк

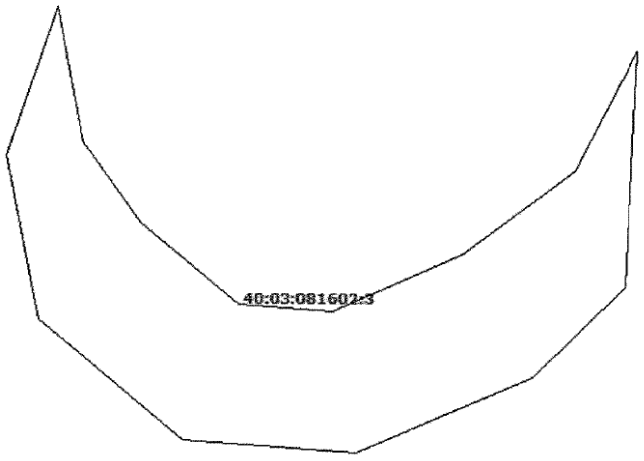
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА **КП.4**

"29" января 2014 г. № 40/14-16639

1	Кадастровый номер: 40:03:000000:59	2	Лист № 5	3	Всего листов: 5

План (чертеж, схема) части земельного участка **Учетный номер части:** 40:03:081602:3

4



5 Масштаб 1:2500

(наименование должности) М.П. (подпись) Заместитель начальника межрайонного отдела №1... М.А. Ювасюк

Документы, подтверждающие квалификацию Оценщика

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398

ВТБ СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000295

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «14» декабря 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

Страховщик	**ООО СК «ВТБ Страхование»** Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000 Наименование филиала, адрес местонахождения филиала, телефон
Страхователь	**ООО «ОМ-Консалт»** Полное наименование юр.лица / ФИО физ.лица
Лицо, ответственность которого застрахована	☒ Страхователь **ООО «ОМ-Консалт»** Полное наименование юр.лица Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
Объект страхования	Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: ☒ рыночной стоимости объекта оценки; ☒ инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; ☒ кадастровой стоимости объекта оценки; ☒ иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
Страховой случай	**Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.** Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: в соответствии с п.п. 4.7.- 4.9. Правил страхования.
Выгодоприобретатели	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3., 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
Страховая сумма	**105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.).** Цифрами и прописью
Лимит ответственности по одному страховому случаю	105 000 000,00 (Сто пять миллионов руб. 00 коп.). Цифрами и прописью
Франшиза	Не установлена Цифрами и прописью
Страховая премия	63 000,00 (Шестьдесят три тысячи руб. 00 коп.). Цифрами и прописью Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «20» декабря 2018г.
Срок страхования	**с «14» декабря 2018г. по «13» декабря 2020г.** Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
Приложения к Договору	Приложение №1 Заявление на страхование от «14» декабря 2018г. Приложение №2 Правила страхования.
Дата и место выдачи	**«14» декабря 2018г.** **город Москва.**

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	7725779683
БИК	044525187	БИК	044525976
Расчетный счет	40701810400000000009	Расчетный счет	40702810622000039983
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	Банк	АКБ «АБСОЛЮТ БАНК» (ЗАО)
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810500000000976
Представитель Страховщика		Представитель Страхователя	
Морозов А. А.		Сидоренко М. С.	
На основании	Доверенность № 642/17 от 01.12.2017г.	На основании	Устава

Один экземпляр настоящего Договора / Правила страхования получил. Условия страхования, изложенные в Договоре и Правилах страхования разъяснены, и понятны.

М.П. М.П.

www.fsosro.ru
119049, г.Москва, а/я 6

ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 998-75-83

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Юриной Анастасии Вячеславовны

о том, что

Юрина Анастасия Вячеславовна

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 14.04.2017 г. за регистрационным № 434

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» мая 2017г.

Дата составления выписки «26» мая 2017г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков» Клименко И.В.

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802

www.fsosro.ru

ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Юрина Анастасия Вячеславовна

паспорт: серия 9212 № 336357

Дата 24.07.2012

Выдан ОУФМС России по Республике Татарстан в Ново-Савиновском районе г. Казани

включен в реестр СРО «СФСО»:

14.04.2017, регистрационный № 434

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 14.04.2017 г.

Номер свидетельства № 434

Президент А.В. Верхозина-Рогич

МП

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ЮРИНА
Анастасия Вячеславовна

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от
04 октября 2013 года
дипломом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
772406008577

Документ о квалификации

Регистрационный номер **0656**
Город **Москва**
Дата выдачи **04 октября 2013 года**

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/00086/18
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г Москва — 16 мая 2018 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593.
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Юрина Анастасия Вячеславовна Адрес регистрации или ИНН: 165711801086
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 июня 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 мая 2019 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	**Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)** **Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)** *Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.*
ФРАНШИЗА	**Франшиза не установлена (отсутствует)**
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет **13 775,00 руб. (Тринадцать тысяч семьсот семьдесят пять рублей 00 копеек)** и должна быть оплачена Страхователем путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 16 июня 2018 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре. Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки, Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 1 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 1 июня 2018 г. по 31 мая 2019 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления

	ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятель-ность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, прете-зии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: • реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); • целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования». Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-НЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Юрина Анастасия Вячеславовна	АО «АльфаСтрахование» в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г.

Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/00086/18

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004199-1 «06» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Юриной Анастасии Вячеславовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «06» марта 2018 г. № 52

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «06» марта 2021 г.

002656-КА1

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
87 (восемьдесят семь) листов

Печать/подпись_____