

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор

ООО «ФандОценка»



/Н.П. Ивашкова/

## Отчет об оценке 220/19

рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, из земель сельскохозяйственного назначения кадастровый номер 50:09:0060433:1290 площадью 191 549 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Луневское, дер. Клушино

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	08.05.2019 г.
Дата составления отчета:	08.05.2019 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2019



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## «ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»  
Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»

Кравченко Е.В.

### Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 03/19 от 07.05.2019 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровый номер 50:09:0060433:1290, площадью 191 549 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Луневское, дер. Клушино (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 08 мая 2019 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

**30 833 600 (Тридцать миллионов восемьсот тридцать три тысячи шестьсот) рублей.**

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>7</b>
2.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	7
2.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
2.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	7
2.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	7
2.7.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	11
<b>3.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>14</b>
3.1.	Допущения .....	14
3.2.	Заявление о соответствии .....	14
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>15</b>
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	15
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	15
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	16
<b>5.</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
<b>6.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>18</b>
6.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.2.	Цель оценки.....	18
6.3.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	18
6.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	18
6.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.6.	ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	18
<b>7.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>20</b>
7.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
7.2.	Идентификация Объекта оценки.....	20
7.3.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
7.4.	ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ .....	23
7.5.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	23
<b>8.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>26</b>
8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	26
8.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	29
8.3.	Анализ оптового рынка земельных участков в Московской области.....	29
8.4.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	32
8.5.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	34
8.6.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки....	36
<b>9.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>36</b>
9.1.	Последовательность определения стоимости .....	37
9.1.1.	Рыночный (сравнительный) подход .....	41
9.1.2.	Доходный подход.....	42
9.1.3.	Затратный подход .....	44
9.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	45
<b>10.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>53</b>
10.1.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УЧЕТОМ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ОСОБЕННОСТЕЙ.....	53

---

<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>54</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	54
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	54
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ..</b>	<b>55</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>60</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>70</b>

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b>	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения кадастровый номер 50:09:0060433:1290 площадь 191 549 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Луневское, дер. Клушино
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения кадастровый номер 50:09:0060433:1290 площадь 191 549 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Луневское, дер. Клушино
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из его частей</b>	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права 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 охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>Субъект права-Владелец инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»</p> <p>Ограничения (обременения) права – доверительное управление ООО «ТрастЮнион АйЭм»</p>
<b>Цели оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	<p>Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н)</p> <p>Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).</p>
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонда «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

	Для совершения сделки купли – продажи.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Дата оценки</b>	08.05.2019 г.
<b>Период проведения работ</b>	07.05.2019 г. – 08.05.2019 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> </ol>
<b>Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость</b>	От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

### 2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

### 2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

### 2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.1. - 7.3., при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

### 2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.3 Стандарты.

### 2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

<b>Объект Оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена</b>	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта Оценки</b>	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
<b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Подход к оценке</b>	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. 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

<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)</b>	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
<b>Допущение</b>	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
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

<b>Виды стоимости</b>	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; Кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной (справедливой) стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

<b>Отчет об оценке</b>	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, 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
<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<b>Кадастровая стоимость</b>	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

### Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
<b>Право собственности</b>	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения 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 права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
<b>Право аренды</b>	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

### Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997.

<b>Потенциальный валовой доход</b>	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
<b>Действительный валовой доход</b>	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
<b>Операционные расходы</b>	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
<b>Накопленный износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Физический износ (устаревание)</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru):

<b>Денежный поток</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Дисконтирование денежного потока</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве</b>	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
<b>Контроль</b>	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
<b>Капитализация дохода</b>	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
<b>Риск</b>	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
<b>Ставка капитализации</b>	Делитель, используемый при капитализации
<b>Ставка отдачи (доходности)</b>	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
<b>Ставка дисконтирования</b>	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
<b>Ценовой мультипликатор</b>	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<b>Исходные данные</b>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<b>Исходные данные 1 Уровня</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные 2 Уровня</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные 3 Уровня</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<b>Подтверждаемые рыноком исходные данные</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.

<b>Участники рынка</b>	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <p>Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.</p> <p>Они хорошо осведомлены, имеют обособленное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.</p> <p>Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.</p> <p>Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.</p>
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<b>Операция на добровольной основе</b>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
<b>Затраты по сделке</b>	<p>Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:</p> <p>Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.</p> <p>Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).</p>
<b>Транспортные расходы</b>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

## 2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 03/19 от 07.05.2019 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», принят следующий вид оцениваемой стоимости – рыночная (справедливая) стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки

справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны

приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки 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 открытом рынке посредством 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.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

#### 3.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценка делается без проведения осмотра, так как доступ к объекту не был предоставлен. Всю информацию получает от заказчика оценки. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
6. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

#### 3.2. Заявление о соответствии

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик, Делов А.И.



## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Место нахождения	123007, город Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XIII, комн. 79,82,80,72
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – ОСАО «ИНГОСТРАХ» и ОАО «АльфаСтрахование», Договор (страховой полис) № 0991R/776/90593/18 от 29 ноября 2018 г., период страхования: с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	сбор информации об объекте оценки; анализ рынка объекта оценки; расчет справедливой стоимости объекта оценки; формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 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.

### 4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90001/19 от 01 января 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке



**5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Иные организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 03/19 от 07.05.2019 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

### 6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения кадастровый номер 50:09:0060433:1290 площадь 191 549 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Луневское, дер. Клушино

### 6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчетов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения кадастровый номер 50:09:0060433:1290 площадь 191 549 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Луневское, дер. Клушино	Не применялся	30 833 600	Не применялся

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки с учетом допущений и ограничений, по состоянию на дату оценки без учета НДС<sup>1</sup>, составляет:

**30 833 600** (Тридцать миллионов восемьсот тридцать три тысячи шестьсот) рублей, НДС не облагается.

### 6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

<sup>1</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Делов А.И.



---

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Таблица 7.1-1** Описание полученных от Заказчика документов

Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2016г.

### 7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения кадастровый номер 50:09:0060433:1290 площадь 191 549 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Луневское, дер. Клушино.

**Таблица 7.2-1** Общая характеристика земельного участка

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с. п. Луневское, д Клушино
Площадь земельных участков, кв.м	191 549
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	23
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник: составлено Оценщиком

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### Солнечногорский район<sup>2</sup>

Солнечногорский муниципальный район расположен на северо-западе Московской области и граничит с Клинским, Истринским, Химкинским, Красногорским, Дмитровским, Мытищинским районами Московской области и Зеленоградским административным округом города Москвы.

Площадь района - 108 507 га. На 01.01.2016 г. численность населения составляла 138 764 человек. Административный центр - город Солнечногорск. В состав района входят 5 городских и 6 сельских поселений.

#### Экономика.

Экономика района представлена развитым промышленным производством, строительством, предприятиями торговли и общественного питания, транспорта и связи, жилищно-коммунального хозяйства и другими отраслями. В настоящее время основу экономического потенциала Солнечногорского муниципального района составляет высокотехнологичное промышленное производство. Предприятия производят разнообразную продукцию, в том числе: металлоконструкции, металлические сетки, трубы, изделия из пластика, продукты питания, косметику, строительные

<sup>2</sup> [http://solreg.ru/socio\\_economic/](http://solreg.ru/socio_economic/)

материалы, мебель и другую продукцию, оказывают транспортные и логистические услуги. Предприятия АПК специализируются на переработке мяса.

Среди предприятий промышленного сектора, стабильно обеспечивающих положительные темпы роста: ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ОАО «Завод металлических сеток «Лепсе», ОАО «Солнечногорский механический завод», ЗАО «Солнечногорский электромеханический завод», ООО ПК «ЭКО СЕНЕЖ», ООО АПК «Дубино», ЗАО «Завод новых полимеров «Сенеж», ООО «Форма-строй», ООО СП «Витраж», ОАО НПО «Стеклопластик», ЗАО «Солнечногорский завод «Европласт», филиал ООО «Икея-Торг», ООО «ФШМ №1», ООО «Сладкий орешек».

### **Наука.**

На территории района находятся научные центры, имеющие общероссийское и международное значение: ФГУП «ВНИИ физико-технических и радиотехнических измерений» (стандартизация и метрология), ГУ «ВНИИ птицеперерабатывающей промышленности» (технологии переработки сельхозпродукции), ОАО «НПО Стеклопластик» (создание многофункциональных материалов из стекловолокна).

### **Предпринимательство.**

Развитие малого и среднего бизнеса остается ключевым фактором экономического роста и роста доходов населения. Это один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения районного бюджета. Вклад малого бизнеса в экономику района возрастает с каждым годом. В сфере малого и среднего бизнеса за 2016 год создано 842 субъекта малого и среднего предпринимательства. На 01.01.2017 на территории Солнечногорского муниципального района зарегистрировано 8010 субъектов малого и среднего бизнеса, из них: 3421 – малые и средние предприятия, 4589 – индивидуальные предприниматели.

Из бюджетов разных уровней в 2016 году 13 предприятий Солнечногорского муниципального бюджета получили субсидий на сумму 35 млн. рублей. Малое и среднее предпринимательство представлено в таких отраслях экономики, как торговля, общественное питание, сфера услуг, промышленность, строительство.

### **Инвестиции.**

Высокая инвестиционная привлекательность является ключевым фактором повышения конкурентоспособности района, поэтому местные власти стремятся создать в районе благоприятный инвестиционный климат. Привлекательность Солнечногорского муниципального района для инвесторов характеризуется такими факторами как: выгодное географическое расположение, наличие развитой транспортной инфраструктуры, коммуникаций, энергетике, трудовых ресурсов и квалифицированных кадров, а также поддержка инвесторов со стороны районных властей на всех этапах реализации проектов. В 2016 году в Солнечногорский муниципальный район было проинвестировано – 19 824,84 млн. рублей, создано 2273 рабочих места, введено в эксплуатацию 5 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций 5,1 млрд. рублей. В 2017 году планируется ввести в эксплуатацию 6 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций более 15 млрд. рублей, также будет создано более 3 000 рабочих мест. На территории Солнечногорского муниципального района успешно осуществляют свою деятельность такие предприятия с иностранными инвестициями, как ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ЗАО «ЛОНМАДИ», ЗАО «КВИНТМАДИ», ООО «Камоцци Пневматика», ЗАО «Шуко интернационал Москва», ООО «Шерлэнд».

### **Новостройки.**

В центре города планируется снос 16 ветхих домов площадью 6,9 кв. м. На этом месте до 2020 года будет построено 278 тыс. кв. м нового комфортного жилья. Новой современной частью города Солнечногорска стал микрорайон Рекинцо-2. В инфраструктуре микрорайона планируется строительство школы, двух детских садов, многоэтажных гаражей, компьютерного клуба и других объектов социально-культурного назначения.

В западной части города Солнечногорска начато комплексное строительство жилых домов, зданий инженерной инфраструктуры, с проведением благоустройства и озеленения территории. В состав проектируемой застройки входят шесть 12-ти этажных домов, объекты соцкультбыта, детский сад и школа. Солнечногорский муниципальный район принимает участие в реализации программы

Московской области «Спорт Подмосковья». По исполнению программных мероприятий в 2014 году выполнены работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной и рабочей документации на строительство ФОК с универсальным спортивным залом в городском поселении Поварово.

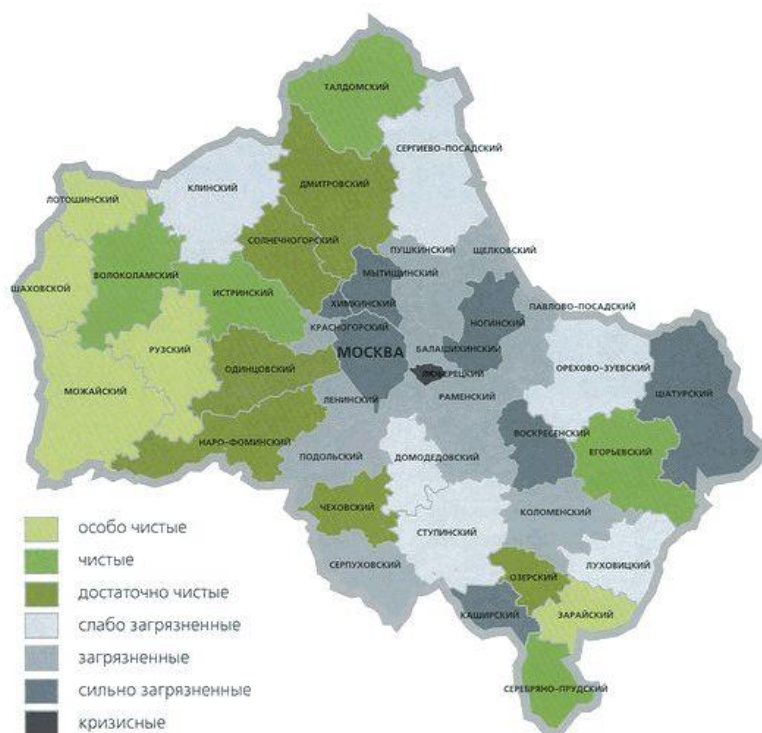
### Транспорт.

Через район проходят важные транспортные магистрали России: Октябрьская железная дорога и автомагистраль «Москва-Санкт-Петербург» (М-10 «Россия»), на юго-востоке район граничит с международным аэропортом «Шереметьево». Кроме того, по территории района проходят Московская кольцевая железная дорога, Малая бетонная кольцевая автодорога (МБК) и автомобильные трассы, в том числе, Пятницкое шоссе, Таракановское шоссе и др. В конце 2014 года было открыто движение по первому участку скоростной платной автомагистрали «Москва—Санкт-Петербург» (М-11) с 15-58км.

В районе осуществляется совершенствование дорожной инфраструктуры: продолжается строительства скоростной платной автомагистрали «Москва — Санкт-Петербург» в обход Солнечногорска, ЦКАД (Центральной кольцевой автомобильной дороги), систематически осуществляется ремонт автодорог Солнечногорского района. С целью обеспечения безопасности пешеходов через автомагистраль «Москва — Санкт-Петербург».

На территории Солнечногорского муниципального района действует 18 регулярных маршрутов. Карта «Стрелка» действует с 1 февраля 2015 года, ей оплачивается более 70 % всех поездок. Принимается к оплате на всех муниципальных маршрутах.

### Экология Московской области



## 7.4. ПЕРЕЧЕНЬ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

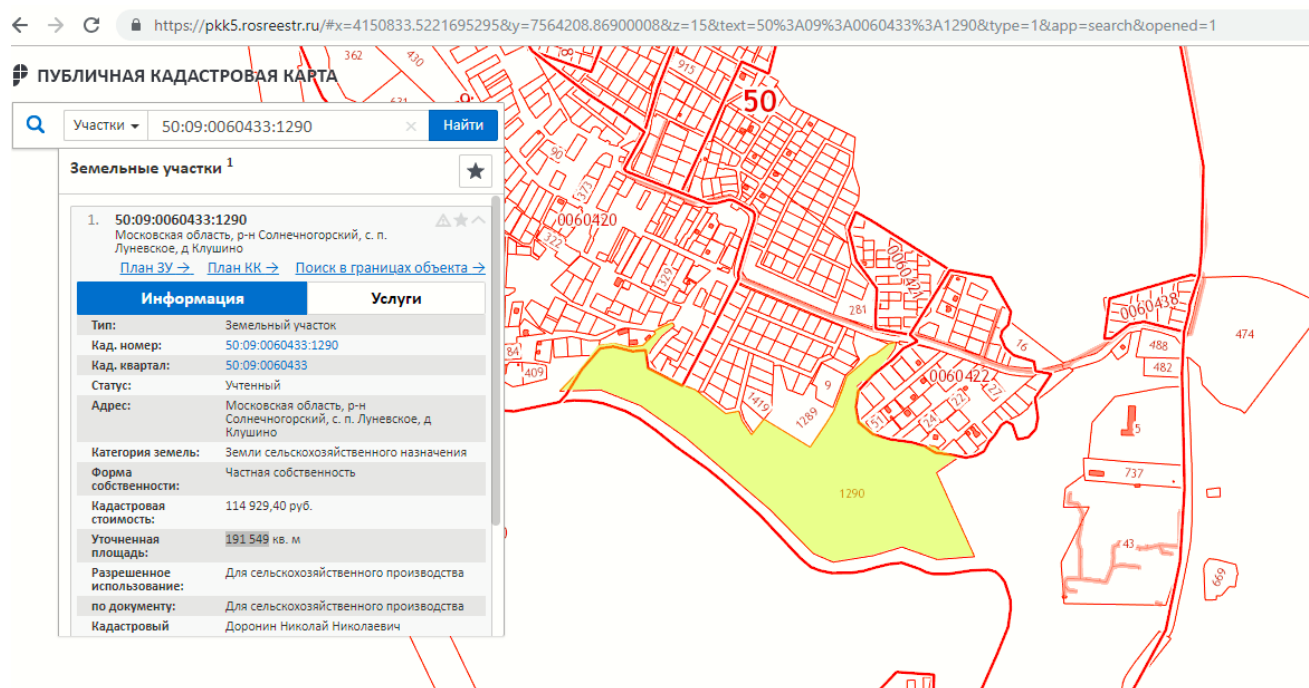
Таблица 7.4-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект права	Кадастровый номер	Адрес объекта	Общая площадь, кв.м	Субъект права	Ограничение (обременение) права
Земельный участок. Категория: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	50:09:0060433:1290	Московская область, р-н Солнечногорский, с. п. Луневское, д Клушино	191 549	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»	доверительное управление ООО «ТрастЮнион АйЭм»

Источник: На основании данных полученных от заказчика

**Текущее использование объектов оценки:** В настоящее время Объект оценки используется в качестве части земельного массива, предназначенного для сельскохозяйственного производства.

### Расположение зоны на публичной кадастровой карте



## 7.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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 распоряжении (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 остальными активами компании. Это отличает инвестиции в недвижимость от недвижимости, занимаемой владельцем. Поступления и платежи денежных средств в процессе 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 (Квартиры) являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль.

### **Анализ НЭИ для земельного участка как свободного**

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства;

### **Критерий юридической допустимости**

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства

В соответствии с ч. 1 ст. 78 Земельного кодекса РФ: Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;



- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

### **Критерии физической возможности и экономической оправданности**

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемом земельном участке вследствие особенностей окружающей их застройки.

Согласно данным предоставленным заказчиком, на оцениваемых участках имеется лесной массив.

Согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом данного фактора.

### **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для сельскохозяйственного производства.

### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

### **Вывод**

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для сельскохозяйственного производства с учетом расчистки от деревьев.

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

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках, обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

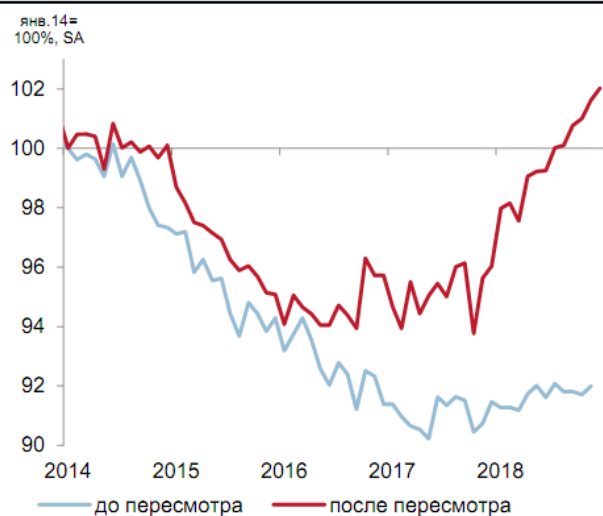
### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

**Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в январе 2019 года.<sup>3</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, по итогам 2018 г. российский ВВП увеличился на 2,0 % после роста на 1,6 % в 2017 году.

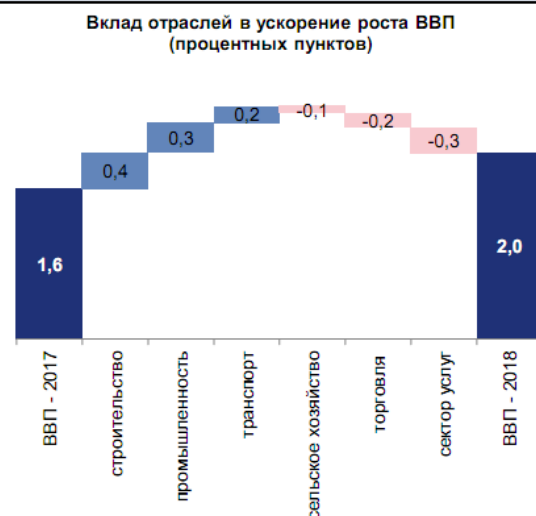
На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

**Рис. 1. Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Рост ВВП в 2018 г. ускорился благодаря улучшению динамики строительства, промышленности и транспорта**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки

<sup>3</sup> <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2019120201>

годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г1 (в ноябре – 1,8 % г/г).

Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков.

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабо отрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

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 %.

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 %. При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики, 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 5,4 % с 8,9 % 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.

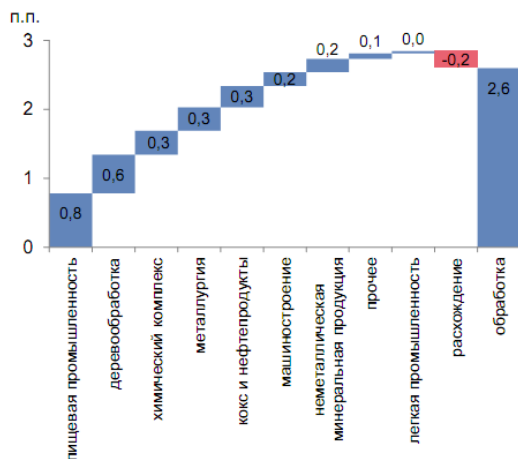
Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

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.

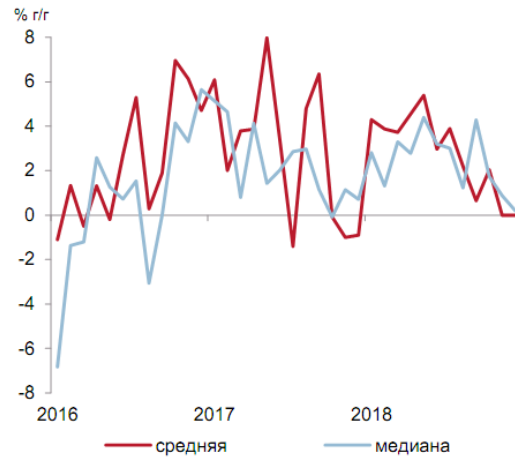
Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г.

**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.

**Таблица 8.1-1 Показатели производственной активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	2018	4кв18	дек.18	ноя.18	окт.18	3кв18	2кв18	1кв18	2017
<b>ВВП</b>	<b>2,0*</b>	<b>2,2*</b>	<b>1,9*</b>	<b>1,8*</b>	<b>2,9*</b>	<b>1,5*</b>	<b>2,2*</b>	<b>1,8*</b>	<b>1,6</b>
<b>Сельское хозяйство**</b>	-	-	-	-3,9	11,9	-6,1	1,9	2,6	3,1
<b>Строительство</b>	5,3	4,1	2,6	4,3	5,7	5,6	6,9	5,2	-1,2
<b>Розничная торговля</b>	2,6	2,7	2,3	3,0	2,0	2,6	2,9	2,4	1,3
<b>Грузооборот транспорта</b>	2,9	2,6	3,2	3,0	1,6	3,0	3,4	2,5	5,5
<b>Промышленное производство</b>	2,9	2,7	2,0	2,4	3,7	2,9	3,2	2,8	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	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
<b>Обрабатывающие производства</b>	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
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	1,6	1,2	4,5	2,4	-3,2	0,5	0,5	2,9	-0,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	2,0	5,2	3,8	7,0	4,8	4,1	-1,9	-2,3	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

## 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок для сельскохозяйственного производства. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства.

## 8.3. АНАЛИЗ ОПТОВОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В 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.

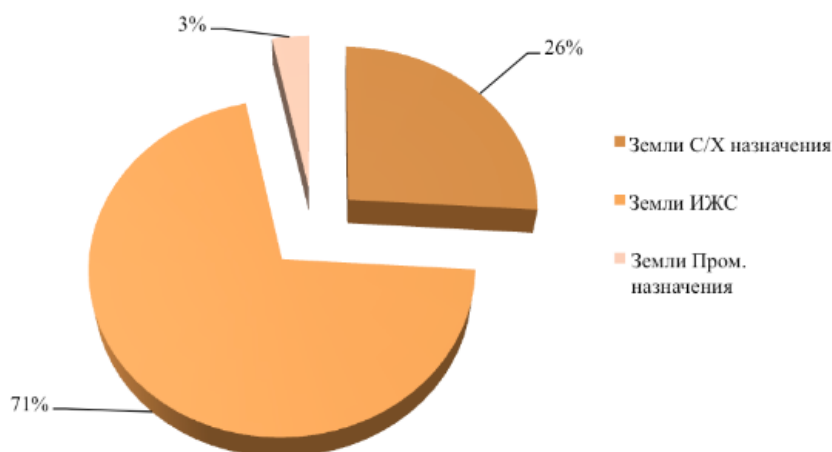
В соответствии с Земельным кодексом РФ земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности, земли особо охраняемых территорий (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения,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

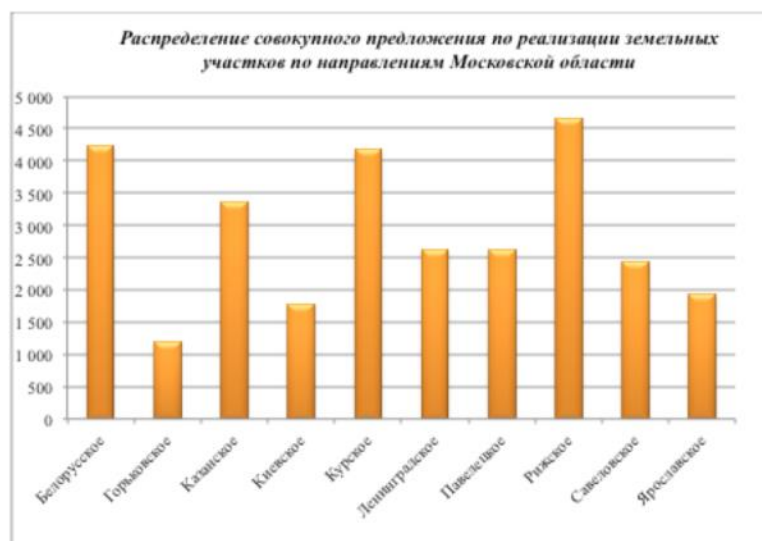
Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.

Как видно из диаграммы, представленной ниже, 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, 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 2015 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.

## Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		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:

Диапазоны стоимости 1 сотки земли могут значительно колебаться и различаться. По данным произведенного анализа, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

## Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			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

#### 8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование публичной информации о ценах сделок на жилую недвижимость, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже квартир на дату определения справедливой стоимости.

**Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные по Юго-Восточному направлению Московской области.**

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Дурыкино деревня	30	500	Есть возможность подключения	Имеются	20 000	10 000 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/195395320/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/195395320/</a>	903 188-02-51
2	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	38	1608	Есть возможность подключения	Имеются	17 000	27 336 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/</a>	903 504-44-90
3	Московская область, Солнечногорск городской округ, Поварово пгт	41	4285,00	Есть возможность подключения	Имеются	15 636	67 000 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/</a>	+7 988 070-12-66
4	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Васюково деревня	43	165	Есть возможность подключения	Имеются	19 394	3 200 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/</a>	+7 985 130-00-55
5	Московская область, Солнечногорский район, с/п Пешковское, в рай. д. Безверхово	39	437	Есть возможность подключения	Имеются	32 037	14 000 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleevo-255434115">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleevo-255434115</a>	(903) 708-92-81
6	Московская область, Истра городской округ, Лесной коттеджный поселок	44	140,00	Есть возможность подключения	Имеются	21 357	2 990 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/">https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/</a>	+7 495 969-55-66
7	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Соколовское, д. Новая, дом 38	43	4801,38	Есть возможность подключения	Имеются	5 000	24 006 900	<a href="http://www.roszem.ru/land/634899/">http://www.roszem.ru/land/634899/</a>	985-767-71-99
8	обл. Московская, р-н Солнечногорский, г/п Поварово	40	300,00	Есть возможность подключения	Имеются	11 667	3 500 000	<a href="http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/skh_3_ga_povarovo_klinskiy">http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/skh_3_ga_povarovo_klinskiy</a>	(495) 772-76-58
9	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Хоругвино	32	400,00	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	4 000 000	<a href="http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_skh_naznacheniya_4_ga_khorugvino/">http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_skh_naznacheniya_4_ga_khorugvino/</a>	(495) 772-76-58



№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
10	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово	32	2590,00	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	25 900 000	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_skh_proizvodstvo_25_9_ga_bezverkhovo">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_skh_proizvodstvo_25_9_ga_bezverkhovo</a>	(495) 772-76-58
11	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово	30	2900,00	Есть возможность подключения	Имеются	12 000	34 800 000	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhoz_zemlya_29_ga_bolkashino/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhoz_zemlya_29_ga_bolkashino/</a>	(495) 772-76-58

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	5 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	32 037
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	15 826

Источник: расчет Оценщика

## 8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков в Московской области являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамику цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь, наличие инженерных коммуникаций (наличие согласований и техусловий на подключение коммуникаций, наличия оплаты этих коммуникаций и факта их подведения на земельный участок).

Оценщик ниже проводит более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета, при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов.

**Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).** Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

**Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	9,2%	19,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	8,1%	18,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	10,6%	21,6%

**Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)** - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Процесс перевода земельного участка из одной категории в другую, а также смена разрешенного использования земельного участка – это трудоемкий, дорогостоящий и очень длительный процесс, не всегда возможный особенно в г. Москве, где существует утвержденный генеральный план застройки и четкое зонирование земель по функциональному назначению.

Поэтому размер корректировки на функциональное назначение определить зачастую весьма затруднительно, по причине всего рекомендуется подбирать аналоги сопоставимого с оцениваемым земельным участком функционального назначения.

### **Местоположение.**

#### 1. Удаленность от МКАД

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Земельные владения с одинаковыми условиями будут различаться в цене в зависимости от удаленности от МКАД. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

**Таблица 8.5-2 Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства**

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	125%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

#### Площадь.

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка. При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Согласно аналитическим исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения). Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

**Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство**

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-8%	-20%	-25%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 - 1 000	8%	0%	-13%	-19%	-28%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 3 000	25%	15%	0%	-7%	-17%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 - 5 000	> 30%	24%	8%	0%	-10%	-27%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	> 30%	> 30%	20%	11%	0%	-18%	-27%	< -30%
10 001 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	22%	0%	-10%	-24%
30 001 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	12%	0%	-16%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	19%	0%

## 8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.

Участки расположены в Северном направлении в Солнечногорском районе Московской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

**Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	5 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	32 037
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	15 826

Источник: расчет Оценщика

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Время продажи (условия рынка)
3. Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)
4. Удаление от МКАД.
5. Площадь земельного участка
6. Индивидуальные особенности земельного участка.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об

обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. 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 №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.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

## **9.1. Последовательность определения стоимости**

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо

рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котированная цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства, или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котированная цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котированных ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котированная цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котированная цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котированной цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котированной цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню

в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

*2. Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
  - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - ✓ подразумеваемая волатильность;
  - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

*3. Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако



предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

#### **9.1.1. Рыночный (сравнительный) подход**

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — years' purchase)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;
- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

### **9.1.2. Доходный подход**

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

*Приведенная стоимость* (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;

- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия, которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

### **Модели оценки опциона:**

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>4</sup>.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>5</sup>.

### Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно п. 11 Приложения В IFRS 3 метод дисконтированных денежных потоков используется для оценки справедливой стоимости нематериальных активов. В связи с тем, что объекты исследования не являются нематериальными активами, данный метод не рассматривается в рамках настоящего Отчета.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется доходный подход.

В соответствии с п. 15 ФСО № 1 доходный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

#### 9.1.3. Затратный подход

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

<sup>4</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>5</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

***Вывод: Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.***

***В связи с тем, что рынок сельскохозяйственного назначения достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный и затратный подходы, исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.***

## **9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА**

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в

целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтобы сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

### Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м<sup>2</sup> общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м<sup>2</sup>.

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно:

- данные единицы сравнения редко используются (практически не используются) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.
- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- имеется взаимозависимость единиц сравнения

Для дальнейших вычислений, в качестве единицы сравнения принята стоимость одной сотки земельного участка.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (интернет порталов) по продаже земельных участков.

### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Юго-Восточном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства.

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>6</sup> по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемого объекта. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных

<sup>6</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

### Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

**Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка**

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/195395320/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/195395320/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/">https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/</a>
Контакт		+7 926 379-44-50+7 903 188-02-51	903 504-44-90	+7 495 969-55-66	+7 985 130-00-55
Местоположение	Московская область, р-н Солнечногорский, с. п. Луневское, д. Клушино	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Дурыкино деревня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	Московская область, Истринский район, Лесной коттеджный поселок	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня
Направление/шоссе	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Пятницкое	Ленинградское
Удаленность от МКАД	23	30	38	44	43
Кадастровый номер	50:09:0060433:1290	50:09:0060309:114	50:09:0060126:317	50:08:0040233:233	50:09:0050218:691
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	1915,49	500	1608	140,00	165,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		20 000	17 000	21 357	19 394

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		20 000	17 000	21 357	19 394
Общая площадь	сот.		500,00	1 608,00	140,00	165,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			20 000	17 000	21 357	19 394
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 000	17 000	21 357	19 394

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 000	17 000	21 357	19 394
<b>Условия продажи</b>						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 000	17 000	21 357	19 394
<b>Условия рынка</b>						
Время продажи			Май 2019	Май 2019	Май 2019	Май 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 000	17 000	21 357	19 394
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%	-16,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 780	14 263	17 919	16 272
<b>Местоположение и окружение объекта</b>						
Место нахождения		Московская область, р-н Солнечногорский, с. п. Луневское, д. Клушино	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Дурькино деревня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	Московская область, Истра городской округ, Лесной коттеджный поселок	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Васюково деревня
Направление/шоссе		Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское	Пятницкое	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 780	14 263	17 919	16 272
Удаленность от МКАД	км	23	30	38	44	43
Корректировка	%		14,66%	31,87%	45,39%	43,09%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 240	18 809	26 052	23 284
<b>Использование или зонирование</b>						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 240	18 809	26 052	23 284
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 240	18 809	26 052	23 284
<b>Физические характеристики</b>						
Площадь земельного участка	сот.	1 915,49	500,00	1 608,00	140,00	165,00
Площадь земельного участка	кв.м	191 549,00	50 000,00	160 800,00	14 000,00	16 500,00
Корректировка	%		-23,37%	-3,82%	-37,26%	-35,76%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 744	18 090	16 345	14 958
<b>Экономические характеристики</b>						



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 744	18 090	16 345	14 958
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 744	18 090	16 345	14 958
<b>Выводы</b>						
<b>Общая чистая коррекция</b>	%		38,03%	35,69%	82,65%	78,85%
<b>Весовой коэффициент</b>			0,28	0,29	0,21	0,22
<b>Удельная стоимость за 1 сотку</b>	руб./сот.	<b>16 097</b>				

Источник: составлено оценщиком

### Комментарии к расчетной таблице:

#### Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2017 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

**Таблица 9.2-3 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,7%	17,6%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	9,2%	19,6%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	8,1%	18,0%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	10,6%	21,6%

Корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения расположенных в Солнечногорском районе принята в размере среднего значения диапазона классифицирующийся как залежь так как земельные участки не используются и составила 16,1%.

#### Местоположение.

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Оцениваемые участки и объекты аналоги расположены в Юго-Восточном направлении Московской области. Корректировка не требуется.

### Удаление от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения), расположенных по различным направлениям области, в зависимости от фактора удаленности от МКАД:

**Таблица 9.2-4 Юго-Восточное направление для сельскохозяйственного производства**

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	51%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	125%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%	-55%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%	-33%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	123%	49%	0%

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

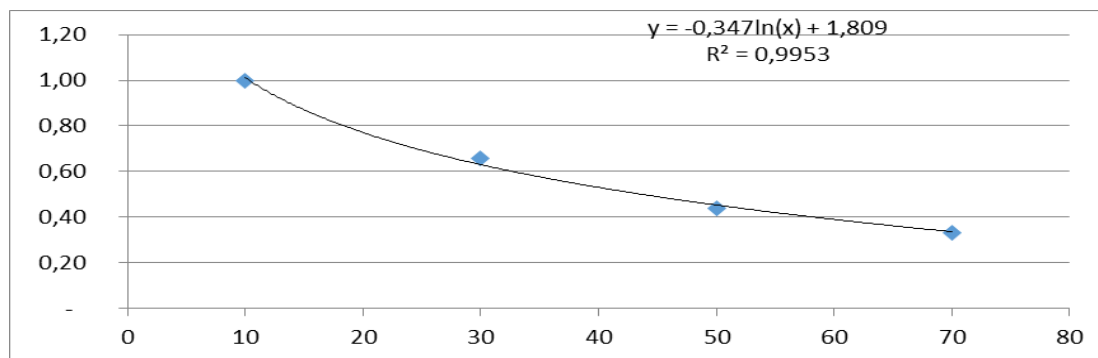
**Таблица 9.2-5 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД**

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,66
50	0,44
70	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

**Рисунок 7-1. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД**



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД:

**Таблица 9.2-6 Расчет корректировки на удаленность от МКАД**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Удаленность от МКАД, км.	23	30	38	44	43
Модельная корректировка	0,720983507	0,628784509	0,546757603	0,495886197	0,50386356
Корректировка		14,66%	31,87%	45,39%	43,09%

Источник: составлено Оценщиком

### Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

На рынке продаж присутствует такой ценообразующий фактор, как площадь земельного участка.

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Согласно аналитическим исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения). Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

**Таблица 9.2-7 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство**

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-8%	-20%	-25%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 - 1 000	8%	0%	-13%	-19%	-28%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 3 000	25%	15%	0%	-7%	-17%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 - 5 000	> 30%	24%	8%	0%	-10%	< -30%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	> 30%	> 30%	20%	11%	0%	-18%	-27%	< -30%
10 001 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	22%	0%	-10%	-24%
30 001 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	12%	0%	-16%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	19%	0%

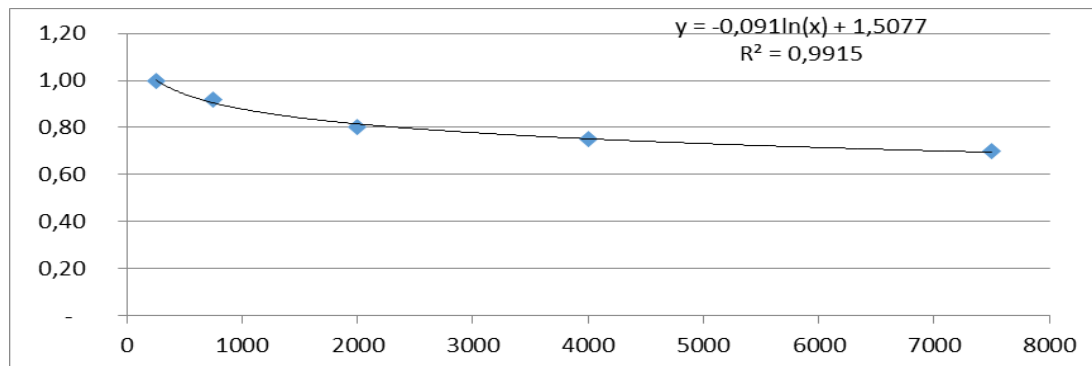
**Таблица 9.2-8 Характеристика выборки для построения зависимости относительно площади**

Площадь, кв.м.	Корректирующий коэффициент
250	1,00
750	0,92
2000	0,80
4000	0,75
7500	0,70

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

**Рисунок 7-2. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно площади**



**Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на площадь для участка, расположенного в Солнечногорском районе**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Площадь, кв. м.	191 549,00	50 000,00	160 800,00	14 000,00	16 500,00
Модельная корректировка	0,400876197	0,523100176	0,416799586	0,638940053	0,623988475
Корректировка		-23,37%	-3,82%	-37,26%	-35,76%

#### **Внесение весовых коэффициентов**

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)} \text{ где,}$$

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  – номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок  $n$ -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на  $1/(|S_A| + 1)$ , в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов удельной стоимости сотки земельного участка.

**Таблица 9.2-10 Расчет стоимости земельного участка**

№ п/п	Категория земель	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060433:1290, по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с. п. Луневское, д Клушино	1 915,49	16 097	30 833 600

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата полученного при применении подхода. При согласовании существенно отличающихся от промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В связи с тем, что объект оценки оценивался только в рамках рыночного (сравнительного) подхода, а также в связи с высоким соответствием рыночного (сравнительного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1,00. Затратный подход не применим для земельных участков. По доходному подходу согласно наиболее эффективному использованию коммерческий потенциал оцениваемых объектов исчерпан. Так же недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины. Ввиду этого Оценщик не указывает данные значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Ввиду того, что расчет стоимости произведен с применением только одного подхода (рыночного), согласования не требуется.

### Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения кадастровый номер 50:09:0060433:1290 площадь 191 549 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Луневское, дер. Клушино	Не применялся, отказ обоснован	30 833 600	Не применялся, отказ обоснован

#### 10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

**30 833 600 (Тридцать миллионов восемьсот тридцать три тысячи шестьсот) рублей.**

#### Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Оценщик, Делов А.И.



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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2010). Протокол № 284 от 18.12.2009 г. с изменениями и дополнениями.

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», издание четвертое. Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018.
4. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», ООО «РусБизнесПрайсИнформ», г. Москва, 2017 г.
5. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7708022445  
 E-mail: info@rooo.ru | Web: www.rooo.ru  
 Тел.: (495) 662-74-25; (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Международной Федерации  
установившей правила деятельности  
(IFSOVA)

Ассоцированный член Европейской  
группы оценщиков  
(TEGOVA)

Член  
Портала правовой помощи  
Российской Федерации

Член Международной Ассоциации  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Делову Андрею Игоревичу

о том, что Делов Андрей Игоревич

является членом РОО и включен(а) в реестр «Об.» подб. 2014 г. за регистрационным номером 002924

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Привнесения права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

- №002928-1 от 02.02.2018. Оценка недвижимости. Действителен до 02.02.2021 г.
- №016025-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества. Действителен до 14.12.2021 г.

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РОО, Московское региональное отделение

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью «ФидАренда»

Стаж в области оценочной деятельности: 8 лет

Общая стаж: 8 лет

Информация о страховых ответственностях оценщика:

- Открытие акционерное общество «АльфаСтрахование». Договор №0991R/776/90593/18 от 29.11.2018 на сумму 5000000 руб., срок действия с 31.12.2018 по 31.12.2019; №433-121121/18/0325/8/776/00002/18-009234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
- Открытие акционерное общество «АльфаСтрахование». Договор №433-121121/18/0325/8/776/00002/18-009234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020;
- Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах». Договор №433-121121/18/0325/8/776/00002/18-009234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2019 по 30.06.2020

Информация о выписке образования члена профессиональной категории оценщиков в области оценочной деятельности: Договор №02232 от 20.04.2010 Алтайская академия экономики и статистики (высшее образование)

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента вступления в реестр членом РОО по 30.04.2019 жалоб на профессию, а также дисциплинарных взысканий не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания квалификационного члена, а также применения санкций, действий (бездействия) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Выписки из реестра оценщиков, расположенные по состоянию на 30 апреля 2019 г.  
 Дата формирования реестра оценщиков: 30 апреля 2019 г.



С.Д. Завкин

Директор

Делов Андрей Игоревич





**Жоғары білім туралы**  
**ДИПЛОМ**  
ЖБ № 0202232

Осы диплом Делов берілді,  
Андрей Игоревич

ол 2008 жылы Алматы экономика және статистика академиясына  
түсіп, 2010 жылы 050908 "Бағалау"  
мамандығы бойынша Алматы экономика және статистика академиясының  
жоғары білім берудің қасиеттік оқу бағдарламасын толық меңгеріп шықты.

Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының 2010 жылы  
« 20 » сәуіргегі шешімімен оған  
бағалау  
біліктілігі және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі берілді.

Исполнительный директор  
Алматы  
2010 жылғы « 07 » маусым  
Тіркеу нөмірі 2579

**ДИПЛОМ**  
о высшем образовании  
ЖБ № 0202232

Настоящий диплом выдан Делову  
Андрею Игоревичу в том, что он  
в 2008 году поступил в Алматыскую академию экономики и статистики  
и в 2010 году полностью освоил профессиональную учебную программу высшего образования по специальности 050908 "Оценка"  
Алматыской академии экономики и статистики

Решением Государственной аттестационной комиссии от « 20 » апреля 2010 года ему (ей) присвоена квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР оценки

Председатель Государственной аттестационной комиссии  
Секретарь  
Город Алматы  
« 07 » июня 2010 года  
Регистрационный номер 2479

<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) №0919R1769503/18</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> <p>г. Москва</p>	<p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b></p> <p>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 предусмотренных в настоящем Полисе случаев возмещать Страхователю расходы, понесенные им в результате осуществления оценочной деятельности Страхователем. Договор страхования заключается на условиях, предусмотренных настоящим Полисом, и является неотъемлемой частью Правил 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. Подписание настоящего Договора Страхователем подтверждает, что получив Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют Правила страхования.</p> <p><b>АО «АльфаСтрахование»</b> Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 77501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, и/с 30101810200000000593, БИК 044529593.</p> <p><b>Оценщик Делов Андрей Игоревич</b> ИНН: 50331392110</p> <p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b></p> <p><b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b> Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 29 ноября 2018 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 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.</p> <p><b>СТРАХОВАЯ СУММА, ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b> Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по каждому из событий, указанных в описании случаев, составляет 10% от страховой суммы, произведенной и подлежащей возмещению по настоящему Договору, составляет 10% от страховой суммы.</p> <p><b>ФРАНКИЗА</b> Франшиза не установлена (отсутствует)</p> <p><b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.</b> Страховая премия по настоящему Договору составляет 3 200,00 руб. (Три тысячи двести рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок, до 1 января 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неполной страховой премии и размера и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний лишается права возмещать Страхователю расходы, понесенные им в результате осуществления оценочной деятельности Страхователем. Страхователь обязан подписать двустороннее соглашение 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 меньше, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возмещает 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, в размере, соответствующем лимиту ответственности и сумме страховой премии по настоящему Договору, указанные в описании случаев.</p> <p><b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b> 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 заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору является предполагаемое событие, на случай наступления которого производится страхование.</p> <p><b>СТРАХОВОЙ РИСК</b> 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 являлся Страхователь на момент причинения ущерба; В) риск наступления ответственности за причинение вреда, произошедшего в период с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (срок, размер), примененного в рамках судебного, впервые заявленного Страхователем, в период с 29 ноября 2018 г. по 31 декабря 2019 г. (оба дата включительно) и/или не поданные 3-х лет со дня окончания настоящего Договора.</p> <p><b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАИ</b> Страховым случаем с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный в установленном законом порядке арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба; возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b></p> <p>Такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы проводятся с учетом требований п. 10.16 Правил страхования.</p> <p>Оценка, проведенная с нарушением требований п. 10.16 Правил страхования, не подлежит возмещению. Профессиональная деятельность Страхователя направляется на предоставление услуг, стоимости рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.</p> <p>По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.</p> <p>Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>расходы по ушению причиненного страховым случаем ущерба;</li> <li>судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого наступил по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда; Лимит ответственности по каждому из событий, указанных в описании случаев, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма, Страховая премия, Франшиза» настоящего Договора.</li> </ul> <p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.</p> <p>Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для расторжения настоящего Договора, немедленно уведомить Страхователя претензиями (иски) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде с адресом: <a href="mailto:soz@alfastrah.ru">soz@alfastrah.ru</a> и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.</p> <p>Перечень представителей Страховщика, ответственных за взаимодействие со Страхователем: - Коваленко Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-09-99 доб. 56-73, эл. почта: <a href="mailto:KozlenkoAA@alfastrah.ru">KozlenkoAA@alfastrah.ru</a>; - Лип Елин Дмитрий Александрович, тел. +7 (8033) 102-21-64, эл. почта: <a href="mailto:elinaeb@mail.ru">elinaeb@mail.ru</a>; - Писарев Ирина, тел. 8(495) 1501 1699, эл. почта: <a href="mailto:irina@delovai.ru">irina@delovai.ru</a>; Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p> <p><b>ПРИЛОЖЕНИЯ:</b> 1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2018г.</p> <p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> АО «АльфаСтрахование»</p> <p>Делов Андрей Игоревич</p> <p>в лице Руководителя филиала/управления/корпоративных продаж Коваленко Александр Алексеевич действующего на основании доверенности №2853/18 от 21 марта 2018 г.</p> <p>Договор (Перечень/Перечислений) - Перечислений</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог №1

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/195395320/>

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/195395320/


вчера, 07:20 326 просмотров, 7 за сегодня Р Платное

### Участок, 500 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Дурьино деревня [На карте](#)

- Ленинградское шоссе, 27 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 33 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

Площадь: **500 сот.**      Статус земли: **Фермерское хозяйство**

50 000 кв.м. сельхозназначения. Кадастровый номер 50:09:0060309:114

**10 000 000 ₹** 20 000 ₹/сот.

[Следить за изменением цены](#)

**+7 926 379-44-50**

**+7 903 188-02-51**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**PRO**

**Валентина Романова**

[Еще 14 объектов](#)

**люберцы СКИДКА 9.9%**

ЖК «Люберцы» Метро Некрасовка! Квартiry от 2,6 млн руб.! Свои школы и детские сады! Рядом лесопарк и озеро! Тел.: (495) 162-53-65

Застройщик ООО «Самолет Девелопмент». Скидка до 31.05.2019. Проектная декларация и подробности акции на сайте lubercysamoleto.ru

**Квартал «Некрасовка»**

Квартiry в Москве с отдалкой от 3,6 млн руб.! Метро рядом. Дополнительная скидка 30 000 рублей! Тел.: (495) 023-86-34

Застройщик ООО «Некрасовка-Инвест». Акции до 12.05.19. Подробности и проектная декларация на сайте nekrasovka-samoleto.ru

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/195395320/

ЦИАН    Аренда    Продажа    Новостройки    Коммерческая    Ипотека    ПИК    [+ Добавить объявление](#)

Недвижимость в Солнечногорске    Продажи    Продажа земельных участков в Солнечногорском районе    Ленинградское шоссе    Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе

вчера, 07:20 326 просмотров, 7 за сегодня Р Платное

### Участок, 500 сот.

Московская область, Солнечногорск городской округ, Дурьино деревня [На карте](#)

- Ленинградское шоссе, 27 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 33 км от МКАД

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



1 фото

Площадь: **500 сот.**      Статус земли: **Фермерское хозяйство**

**10 000 000 ₹** 20 000 ₹/сот.

[Следить за изменением цены](#)

**+7 926 379-44-50**

**+7 903 188-02-51**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**PRO**

**Валентина Романова**

[Еще 14 объектов](#)

**люберцы СКИДКА 9.9%**

ЖК «Люберцы» Метро Некрасовка! Квартiry от 2,6 млн руб.! Свои школы и детские сады! Рядом лесопарк и озеро! Тел.: (495) 162-53-65

Застройщик ООО «Самолет Девелопмент». Скидка до 31.05.2019. Проектная декларация и подробности акции на сайте lubercysamoleto.ru

**Квартал «Некрасовка»**

Квартiry в Москве с отдалкой от 3,6 млн руб.! Метро рядом. Дополнительная скидка 30 000 рублей! Тел.: (495) 023-86-34

Застройщик ООО «Некрасовка-Инвест». Акции до 12.05.19. Подробности и проектная декларация на сайте nekrasovka-samoleto.ru

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

326 просмотров с даты создания объявления 21.10.2018

25 просмотров за последние 10 дней



Дата	Количество просмотров
28.04	0
29.04	7
30.04	0
1.05	0
2.05	0
3.05	0
4.05	6
5.05	1
6.05	3
7.05	9

Highcharts.com

A Ленинградское шоссе  
 B сельское поселение Пешковское

Добавить точку Сбросить

Варианты маршрутов [Отправить в телефон](#)

**49 мин 30 км**  
 Без пробок: 31 мин  
[Посмотреть подробнее](#)

**53 мин 41 км**  
 Без пробок: 37 мин

**49 мин 42 км**  
 Без пробок: 39 мин

Показывать варианты с учётом пробок

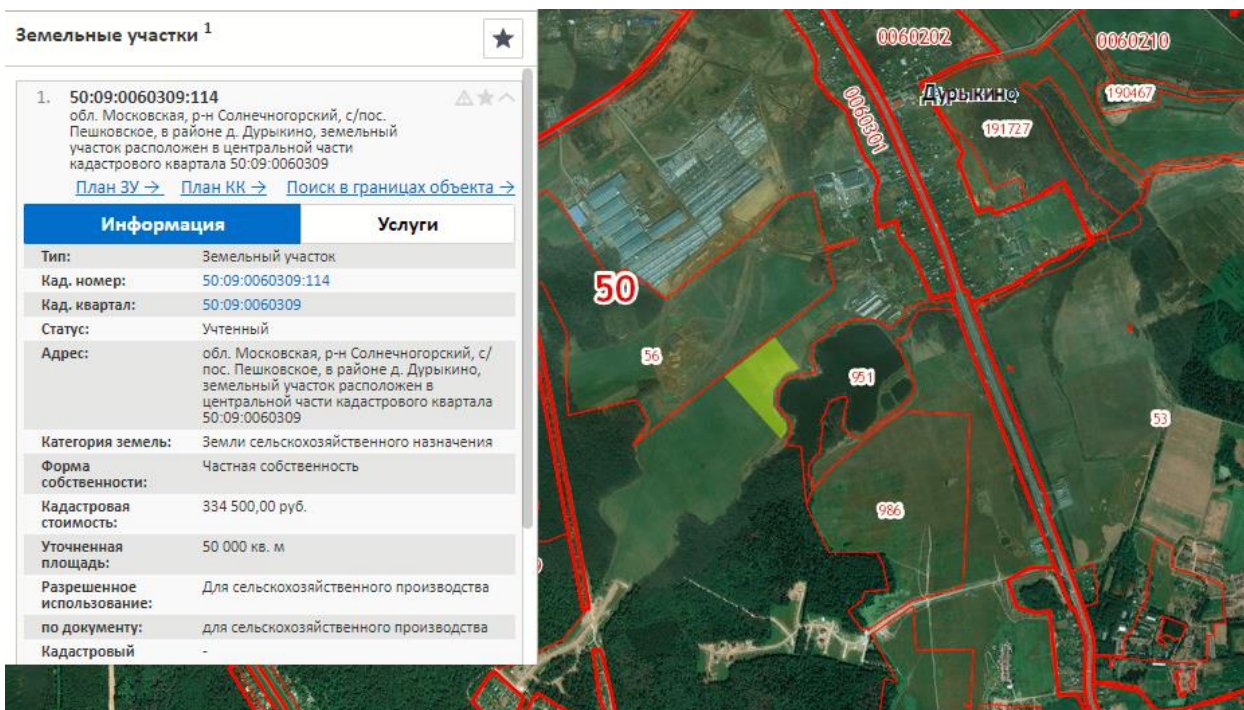
Земельные участки <sup>1</sup>

1. 50:09:0060309:114

обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Пешковское, в районе д. Дурыкино, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0060309

[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0060309:114
Кад. квартал:	50:09:0060309
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Пешковское, в районе д. Дурыкино, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0060309
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	334 500,00 руб.
Уточненная площадь:	50 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	для сельскохозяйственного производства
Кадастровый	-



## Аналог №2

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/>

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/>

### Участок, 16,8 га

Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня [На карте](#)


- Ленинградское шоссе, 38 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 41 км от МКАД

1 Аукцион 10 Минут  
10 Банков  
Ипотека от ЦИАН

27 336 000 ₽ ↓ 1 627 143 ₽/га  
[Следить за изменением цены](#)

**+7 903 504-44-90**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

ID 3496696



2 фото

Площадь: **16.8 га**      Статус земли: **Фермерское хозяйство**

Продается земельный участок площадью 16,08 Га, КН: 50:09:0060126:317, вблизи д. Стародальня, Пешковское с.п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/>

Фотографии (2) **Описание** На карте Контактное лицо

### Участок, 16,8 га

27 336 000 ₽ ↓ 1 627 143 ₽/га  
[Следить за изменением цены](#)

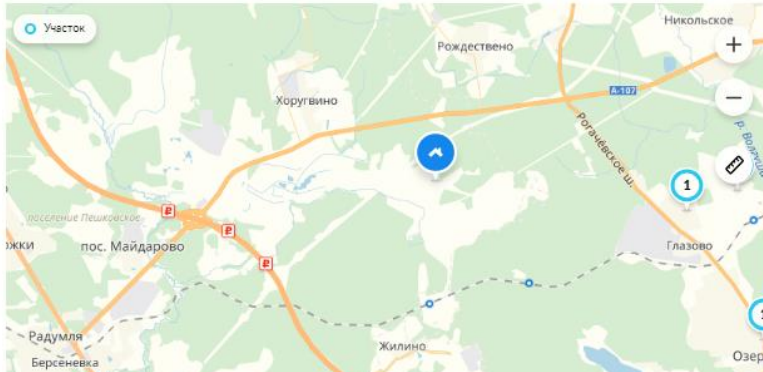
**+7 903 504-44-90**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

ID 3496696

Продается земельный участок площадью 16,08 Га, КН: 50:09:0060126:317, вблизи д. Стародальня, Пешковское с.п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей: ММК (3 км), трасса-дублер Москва Санкт-Петербург (6 км), Ленинградское шоссе, Рогачевское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы-дублера ЦКАД. Подъезд круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения; Вид разрешённого использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок равнинный. В окружении леса. Торг уместен!!! Сергей

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
[Показать телефон](#)

На карте [Панорама](#) [Похожие рядом](#)



https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК + Добавить объявление

Недвижимость в Солнечногорске > Продажа > Продажа земельных участков в Солнечногорском районе > Пешковское с/пос > Ленинградское шоссе > Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе

5 мая, 21:51 413 просмотров, 6 за сегодня

**Участок, 16,8 га** Эта квартира в кредит с 27 336 000 ₽ ↓ 1 627 143 ₽/га

Московская область, Солнечногорский городской округ, Пешковское с/пос. Стародавняя деревня. На карте

- Ленинградское шоссе, 38 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе

В избранное

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

415 просмотров с даты создания объявления 17.09.2017  
14 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
28.04	0
29.04	3
30.04	0
01.05	0
02.05	1
03.05	1
04.05	0
05.05	1
06.05	0
07.05	8

504-44-90

Таунхаусы в КП «Футуро Парк»  
От 14,9 млн до 31 млн, 23 км Новой Риги.  
Торговля на крыше, Собор и пляж, Школа.  
Запишитесь на просмотр!  
Тел.: +7 (495) 003-47-96

ЖК «Метрополис»  
Квартиры от 4,6 млн руб., 5 минут пешком от м. «Болгоградский проспект».  
Ипотека 6%  
Тел.: (495) 023-72-24

**A** Ленинградское шоссе  
**B** сельское поселение Пешковское

Добавить точку Сбросить

Варианты маршрутов [Отправить в телефон](#)

**35 мин 38 км**   
 Без пробок: 35 мин  
[Посмотреть подробнее](#)

**1 ч 3 мин 39 км**   
 Без пробок: 42 мин

**1 ч 2 мин 43 км**   
 Без пробок: 50 мин

**1 ч 4 мин 45 км**   
 Без пробок: 57 мин

Земельные участки <sup>1</sup>

1. 50:09:0060126:317  
 обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня, земельный...  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0060126:317
Кад. квартал:	50:09:0060126
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня, земельный участок расположен в восточной части кадастрового квартала 50:09:0060126
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 075 457,64 руб.
Уточненная площадь:	160 756 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановления:	12.03.2010

## Аналог №3

<https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/>

<https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/>

### Участок, 1,4 га

Московская область, Истра городской округ, Лесной коттеджный поселок [На карте](#)  
 Новорижское шоссе, 50 км от МКАД | Пятницкое шоссе, 40 км от МКАД

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Показать](#)

**3 фото**

Площадь: **1.4 га**      Статус земли: **Фермерское хозяйство**

Лесной участок сельхоз назначения в лесу, есть границы с коттеджными поселками, въезд отдельно, с лесной дороги. Возможно подключения к коммуникациям поселка (газ, вода, канализация, эл-во., в стоимость не входит). Рядом развитая инфраструктура, Дом отдыха "Огниково", коттеджные поселки, озера с пляжными зонами, лесной массив. Город Истра 10 минут на автомобиле - школы, сады, магазины, кафе, банки, спорт/фитнес, ж/д станция. Ходит автобус.

[Узнайте больше](#)

**2 990 000 ₽**    2 135 714 ₽/га

[Следить за изменением цены](#)

**+7 495 969-55-66**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка.

[Написать сообщение](#)

**PRO**

ID 8285

**«Либерецки парк» от ПИК**  
 Кварталы с отделкой от 2,6 млн руб.  
 Выды на прод из каждого корпуса. 10 мин. до м. «Лухмановская». Развитая инфраструктура.  
 Тел.: (495) 137-45-81

Проектная декларация на рекламируемом сайте



https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо

Участок, 1,4 га

+7 495 969-55-66  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

На карте Панорама Похожие рядом

Общая информация

Электричество	Газ	Канализация
Водоснабжение		

Статус участка: Фермерское хозяйство  
Площадь участка: 1,4 га

Экспорт Печать Пожаловаться

2 990 000 ₽ 2 135 714 ₽/га  
Следить за изменением цены

+7 495 969-55-66  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **отзыв** после звонка

Написать сообщение

PRO ID 8285

«Люберцы парк» от ПИК  
Квартиры с отделкой от 2,6 млн руб.  
Виды на пруд из каждого корпуса. 10 мин. до м. «Луховиновская». Развитая инфраструктура.  
Тел.: (495) 137-45-81  
Проектная декларация на рекламируемом сайте

https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека ПИК

Находимость в Москве > Продажа > Продажа земельных участков в Московской области > Истра городской округ > Новорижское шоссе > Питинское шоссе

11 апр. 16:25 1 506 просмотров, 3 за сегодня

**Участок, 1,4 га**  
Московская область, Истра городской округ, Лесной коттеджный поселок. На карте  
Новорижское шоссе, 50 км от МКАД

2 990 000 ₽ 2 135 714 ₽/га  
Следить за изменением цены

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

1507 просмотров с даты создания объявления 02.02.2017  
22 просмотра за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
28.04	3
29.04	2
30.04	0
1.05	1
2.05	4
3.05	1
4.05	3
5.05	2
6.05	2
7.05	4


КП «Лесное»

3 фото

КП «Берег Песочной»  
Дом в готовом поселке. Развитая инфраструктура. От 6,7 млн. Скидка до 300 000 руб. Записывайтесь на показ! Новорижское шоссе, 52 км от МКАД. Тел.: (495) 818-96-89

Новостройки от А101  
15 мин. до 3-х ватон метро. Квартиры от 2,6 млн руб. Ипотека от 5,17%. Московская прописка. Застройщик: ПИК-ФЭ. Тел.: (495) 126-14-87

Застройщик: ООО «А101». Ипотека 5,17% при страховании жизни и здоровья по ДС «Возвращаем деньги» 14/25/08 от 13.08.2014. ПР от 14/08/2014



А Пятницкое шоссе

В территориальное управление Ермолинское

Добавить точку Сбросить

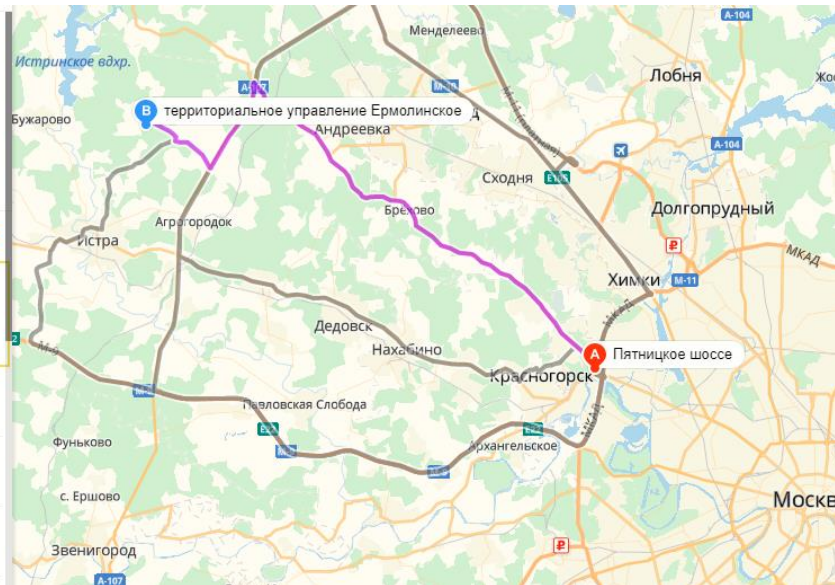
Варианты маршрутов [Отправить в телефон](#)

1 ч 2 мин 44 км  
Без пробок: 55 мин  
[Посмотреть подробнее](#)

1 ч 9 мин 60 км  
Без пробок: 54 мин

1 ч 17 мин 45 км  
Без пробок: 1 ч


1 ч 2 мин 70 км  
Без пробок: 1 ч 2 мин



**Земельные участки** <sup>1</sup>

1. 50:08:0040233:233  
 обл. Московская, р-н Истринский, с/п  
 Ермолинское, д. Огниково, дом 3  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:08:0040233:233
Кад. квартал:	50:08:0040233
Статус:	Учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Истринский, с/п Ермолинское, д. Огниково, дом 3
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	72 157,40 руб.
Уточненная площадь:	13 930 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	22.06.2010
Дата изменения:	22.04.2019



## Аналог №4


<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/>
<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/>

### Участок, 1,65 га

Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос., Васюково деревня [На карте](#)

Ленинградское шоссе, 40 км от МКАД Пятницкое шоссе, 50 км от МКАД

[В избранное](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

Площадь: **1.65 га**      Статус земли: **Фермерское хозяйство**

Земельный участок сельскохозяйственного назначения от собственника. Кадастровый номер 50:09:0050218:691, площадь 165 соток. Примыкает к дороге, электричество и газ по границе. Граничит с экодеревней "БабинДвор". Удобная транспортная доступность по старому и новому Ленинградскому шоссе, Пятницкому шоссе. (в ближайшей перспективе - запуск ЦКАД и генеральная

Оформи **Ипотеку онлайн**

10 банков за 10 минут

[Узнай решение](#)

**3 200 000 ₽** 1 939 394 ₽/га


[Следить за изменением цены](#)

**+7 985 130-00-55**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка


[Написать сообщение](#)

ID 18806220  
[Еще 2 объекта](#)



Квартал для жизни Спутник  
Студии с отделкой с видом на реку со скидкой до 11%! Рядом м. Строгино, 200 метров до Москвы! Доп. скидка 30 тыс руб. до 13.05.  
Тел.: (495) 162-55-72

Застройщик ООО «Букста Лэнд». Скидка до 13.05.19. Подробнее и пр. декларация на сайте [sputnikstu.ru](#)



Дом «Дыхание»  
Готовые квартиры бизнес-класса. Выгода до 1,8 млн руб.! М. Тимирязевская  
Тел.: (495) 023-86-21

Проектная декларация на сайте застройщика ФСК «Лидер». Акция до 30.04.19, подробности на [domduhanie.ru](#)

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/>

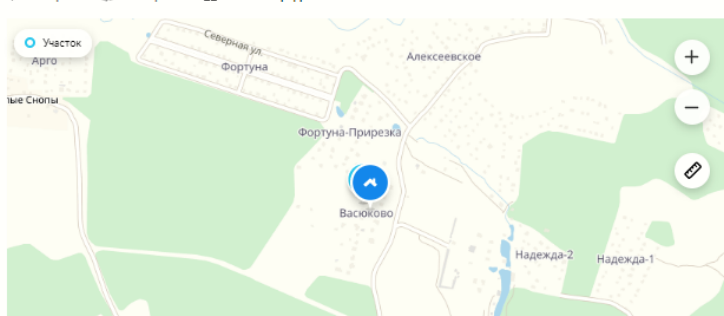
Площадь: **1.65 га**      Статус земли: **Фермерское хозяйство**

Земельный участок сельскохозяйственного назначения от собственника. Кадастровый номер 50:09:0050218:691, площадь 165 соток. Примыкает к дороге, электричество и газ по границе. Граничит с экодеревней "БабинДвор". Удобная транспортная доступность по старому и новому Ленинградскому шоссе, Пятницкому шоссе. (в ближайшей перспективе - запуск ЦКАД и генеральная реконструкция Пятницкого ш.). До автобусной остановки 800 м., 3,5 км. до ж/д станции Березки-Дачные Октябрьской ж/д.

**Узнайте больше**  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

**+7 985 130-00-55**  
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[На карте](#) [Панорама](#) [Похожие рядом](#)



**3 200 000 ₽** 1 939 394 ₽/га


[Следить за изменением цены](#)

**+7 985 130-00-55**

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка


[Написать сообщение](#)

ID 18806220  
[Еще 2 объекта](#)



Квартал для жизни Спутник  
Студии с отделкой с видом на реку со скидкой до 11%! Рядом м. Строгино, 200 метров до Москвы! Доп. скидка 30 тыс руб. до 13.05.  
Тел.: (495) 162-55-72

Застройщик ООО «Букста Лэнд». Скидка до 13.05.19. Подробнее и пр. декларация на сайте [sputnikstu.ru](#)



Дом «Дыхание»  
Готовые квартиры бизнес-класса. Выгода до 1,8 млн руб.! М. Тимирязевская  
Тел.: (495) 023-86-21

Проектная декларация на сайте застройщика ФСК «Лидер». Акция до 30.04.19, подробности на [domduhanie.ru](#)

https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/

ЦИАН | Аренда | Продажа | Новостройки | Коммерческая | Ипотека | ПИК

Недвижимость в Солнечногорске | Продажа | Продажа земельных участков в Солнечногорском районе | Соколовское с/пос. | Ленинградское шоссе | Питимское шоссе

21 фев. 18:19 | 178 просмотров, 1 за сегодня

**Участок, 1,65 га**

Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос.  
Васюново деревня | На карте

Ленинградское шоссе, 40 км от МКАД

3 200 000 ₽ | 1 939 394 ₽/га

Оформить ипотеку онлайн

Следить за изменением цены

130-00-55

Статистика просмотров за последние 10 дней

179 просмотров с даты создания объявления 12.09.2018  
7 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
28.04	1
29.04	1
30.04	0
1.05	0
2.05	0
3.05	1
4.05	0
5.05	1
6.05	1
7.05	2

3 фото

Ленинградское шоссе

сельское поселение Соколовское

Добавить точку | Сбросить

Варианты маршрутов | Отправить в телефон

1 ч 16 мин	43 км	Без пробок: 42 мин
1 ч 12 мин	50 км	Без пробок: 46 мин
1 ч 5 мин	54 км	Без пробок: 50 мин
53 мин	66 км	Без пробок: 53 мин

Посмотреть подробнее

Земельные участки <sup>1</sup>

1. 50:09:0050218:691 ▲★^  
 Московская обл, р-н Солнечногорский, д Васюково  
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0050218:691
Кад. квартал:	50:09:0050218
Статус:	Учтенный
Адрес:	Московская обл, р-н Солнечногорский, д Васюково
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	95 040,00 руб.
Уточненная площадь:	16 500 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	для сельскохозяйственного производства
Кадастровый инженер:	Носиков Алексей Сергеевич
Дата постановки на учет:	30.11.2016
Дата изменения сведений в ГИИ:	15.01.2019



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

### ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 20.12.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	50:09:0060433:1290
Объект недвижимости:	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, площадь 191 787 +/-153 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д. Клушино
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. Общая долевая собственность, № 50-50/009-50/009/006/2016-9358/1 от 14.11.2016
4. Документы-основания:	4.1. Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 02.03.2012 №5; Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 серия:ЗемРес; Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" под управление ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 02.03.2012 серия:ЗемРес; Решение собственника о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060433:17 и об обеспечении доступа к образованным земельным участкам от 31.10.2016
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, сельское поселение Луневское, д.Клушино, кад.№ 50:09:0060433:17, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства, общая площадь 211789 кв. м
дата государственной регистрации:	14.11.2016
номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/006/2016-9358/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 14.11.2016 по 01.11.2026
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Земельные ресурсы", ИНН: 7718218817
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 серия:ЗемРес
5.1.2. вид:	Аренда
дата государственной регистрации:	14.11.2016
номер государственной регистрации:	50-50/009-50/009/003/2015-2609/2
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 11.06.2015 на 5 лет
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Перельман Михаил Григорьевич
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 16.04.2015 №20150416, дата регистрации 11.06.2015, №50-50/009-50/009/003/2015-2609/1

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Земельные ресурсы"

Государственный регистратор

Полыкова Ю. В.





**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОСТИ "Земельные ресурсы"  
(РОСРЕЕСТР)**

Индекс: 50-09/0060433-1290  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Московской области

121170, г.Москва, ул. Поклонная, д.13  
e-mail: 50\_прг@rosreestr.ru  
тел. (499)148-89-49  
факс: (499)148-82-37

№ \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Дата	№	Индикатор
	50-09/0060433-1290	34175, 34176, 34177, 34178, 34179, 34180, 34181, 34182, 34183, 34184, 34185, 34186, 34187, 34188, 34189, 34190, 34191, 34193, 34195, 34198, 34199, 34203, 34204, 34208, 34210, 34260, 34261, 34265, 34266, 34267, 34268, 34271, 34273, 34274, 34275, 34289, 34294, 34295, 34288, 34291, 34297.

24.10.2018

**УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ПРАВА**

На основании федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" уведомляем Вас о том, что 24 октября 2018 г. проведена государственная регистрация ограничения (обременения) права, действительное для области недвижимости:

- Кадастровый №: 50-09-0070421-94, 50-09-0070421-97, 50-09-0060433-1290, 50-09-0060433-1290, 50-09-0060433-1290, 50-09-0070416-1603, 50-09-00606812-10, 50-09-0070421-87, 50-09-0060433-14, 50-09-0060433-14, 50-09-0070421-122, 50-09-0070603-440, 50-09-0070603-442, 50-09-0060433-25, 50-09-0060433-30, 50-09-0060433-30, 50-09-0060418-500, 50-09-0060126-10, 50-09-0070421-125, 50-09-0070210-15, 50-09-0060433-1290, 50-09-0060433-1290, 50-09-0070603-441

на основании: Изменения и дополнение в Правила доверительного управления фондом "земельные ресурсы", зарегистрировано ЦБ РФ 16.09.2018 г. № 16-09/0060433-1290, выданного управлением Росреестра Московской области, под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 31.01.2012. ООО "ТрастЮнион АИЭМ", ООО "ТрастЮнион АИЭМ", Васильев С.В. действует от имени: Общество с ограниченной ответственностью "Юрвалюпа компания ПРОМСВЯЗЬ", Д.У. ЗПИФ недвижимости "Оптимум ПРО"



Государственный регистратор

Комаров Д. В.  
Подпись регистратора

Идентификатор: 441.016.17

524093