

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

/Ивашкова Н.П./



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 427/19

рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	04.12.2019 г.
Дата составления отчета:	04.12.2019 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2019

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

Кравченко Е.В.

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 10/19 от 02.12.2019 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 04 декабря 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 –

1 699 000 (Один миллион шестьсот девяносто девять тысяч) 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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	6
2.2. Международные стандарты	6
2.3. Федеральные стандарты оценки.....	6
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.....	6
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	6
2.6. Используемая терминология	6
2.7. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки	10
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	13
3.1. Допущения	13
3.2. Заявление о соответствии	13
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	14
4.1. Сведения о Заказчике	14
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	14
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	15
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.....	16
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	17
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	17
6.2. Цель оценки.....	17
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	17
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	17
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	17
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	17
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	19
7.2. Идентификация Объекта оценки	19
7.3. Описание местоположения объекта оценки	20
7.4. Анализ наиболее эффективного использования	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	25
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	25
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области	31
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	34
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	36
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	38
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	39
9.1. Последовательность определения стоимости	40
9.1.1. Сравнительный подход	43
9.1.2. Доходный подход.....	45
9.1.3. Затратный подход	46
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода	47
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	57
10.1. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	58

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	58
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ..	59
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	67

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0070421:97, площадь 5 889 кв. м. адрес расположения: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219040240 от 24.11.2018г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности 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». Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид определяемой стоимости объекта оценки	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) 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».
Предполагаемое использование результатов оценки	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.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

результатов оценки	
Дата оценки	04.12.2019 г.
Период проведения работ	02.12.2019 г. – 04.12.2019 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none">1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.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.
Суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость	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 2.2. при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 2.2 и 2.3 Стандарты.

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297:

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

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	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 с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

Виды стоимости	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.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	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 Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

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 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
Принципы составления Отчета об оценке	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»

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Рыночная стоимость	<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>
Кадастровая стоимость	<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

Недвижимое имущество, недвижимость	<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>
Право собственности	<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>
Право аренды	<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 Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

Активный рынок	<p>Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.</p>
Затратный подход	<p>Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).</p>
Входная цена	<p>Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.</p>
Выходная цена	<p>Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.</p>
Ожидаемый поток денежных средств	<p>Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.</p>

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Справедливая стоимость	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.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	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.
Исходные данные Уровня 1	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: 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. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное 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. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. 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.
Наиболее выгодный рынок	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.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	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.
Операция на добровольной основе	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).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	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».
Затраты по сделке	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: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. 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).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	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 № 10/19 от 02.12.2019 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;

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

•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, Домарева К.О. _____

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, 2 этаж, помещение №ХІІІ, комн. 79,82,80,72
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. ХІІІ, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 011275-1 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страхование акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 190Е0В40R3345 страхования ответственности оценщика от 27.09.2019 г., период страхования: с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	6
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. ХІІІ, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Квалификация оценщика	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	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,

	<p>лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</p>

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.
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	<p>Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено;</p> <p>Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работниками</p>
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>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».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

**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 № 10/19 от 02.12.2019 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».

Порядковый номер отчета 427/19, дата составления 04.12.2019 года.

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 для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка.

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. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0070421:97, площадь 5 889 кв. м. адрес расположения: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка;	Не применялся	1 699 000	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки, составляет:

1 699 000 (Один миллион шестьсот девяносто девять тысяч) рублей¹.

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.

¹ 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, Домарева К.О.



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 устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219040240 от 24.11.2018 г.

7.2. Идентификация объекта оценки

Объектом оценки является: земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка.

Таблица 7.2-1 Общая характеристика объекта оценки

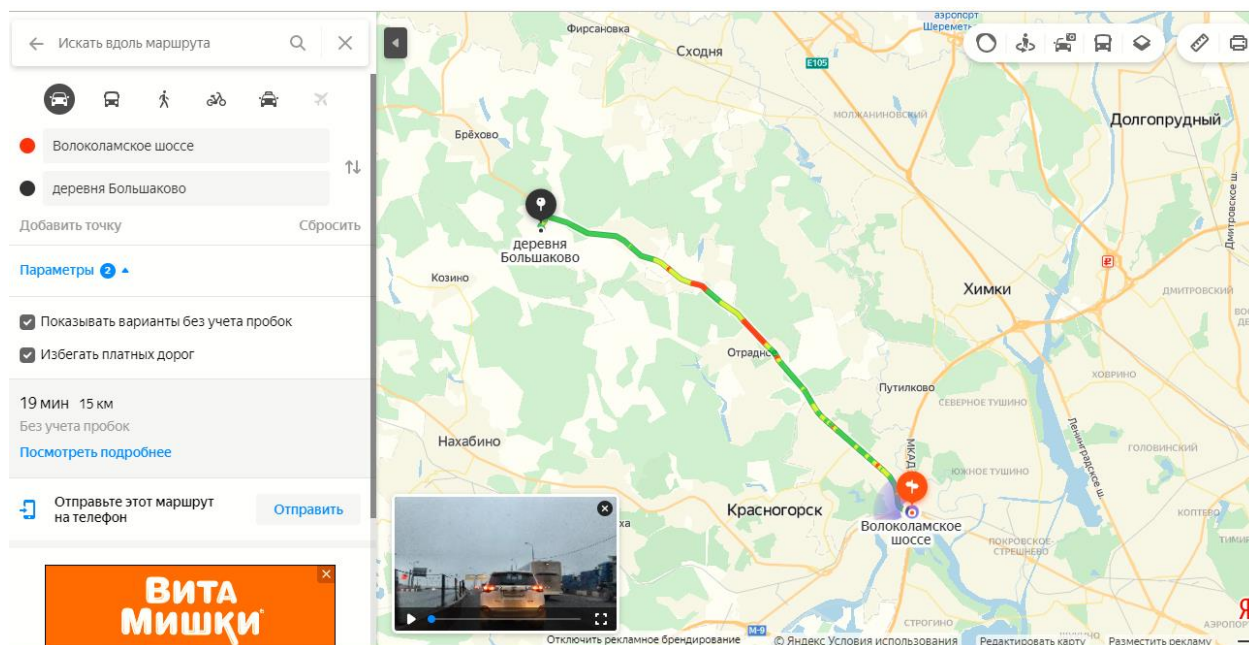
Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка
Кадастровый номер	50:09:0070421:97
Площадь земельных участков, кв.м.	5 889
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства;
Текущее использование	В настоящее время Объект оценки используется в качестве части земельного массива, предназначенного для сельскохозяйственного производства.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Пятницкое
Расстояние от МКАД, км	15
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
Расположение зоны на публичной кадастровой карты	

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Источник: составлено Оценщиком

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расстояние от МКАД на карте Московской области²



Солнечногорский район³

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 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 «Дубинино», 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.

² Яндекс Карты <https://yandex.ru/maps/>

³ http://solreg.ru/socio_economic/

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, энергетики, 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.

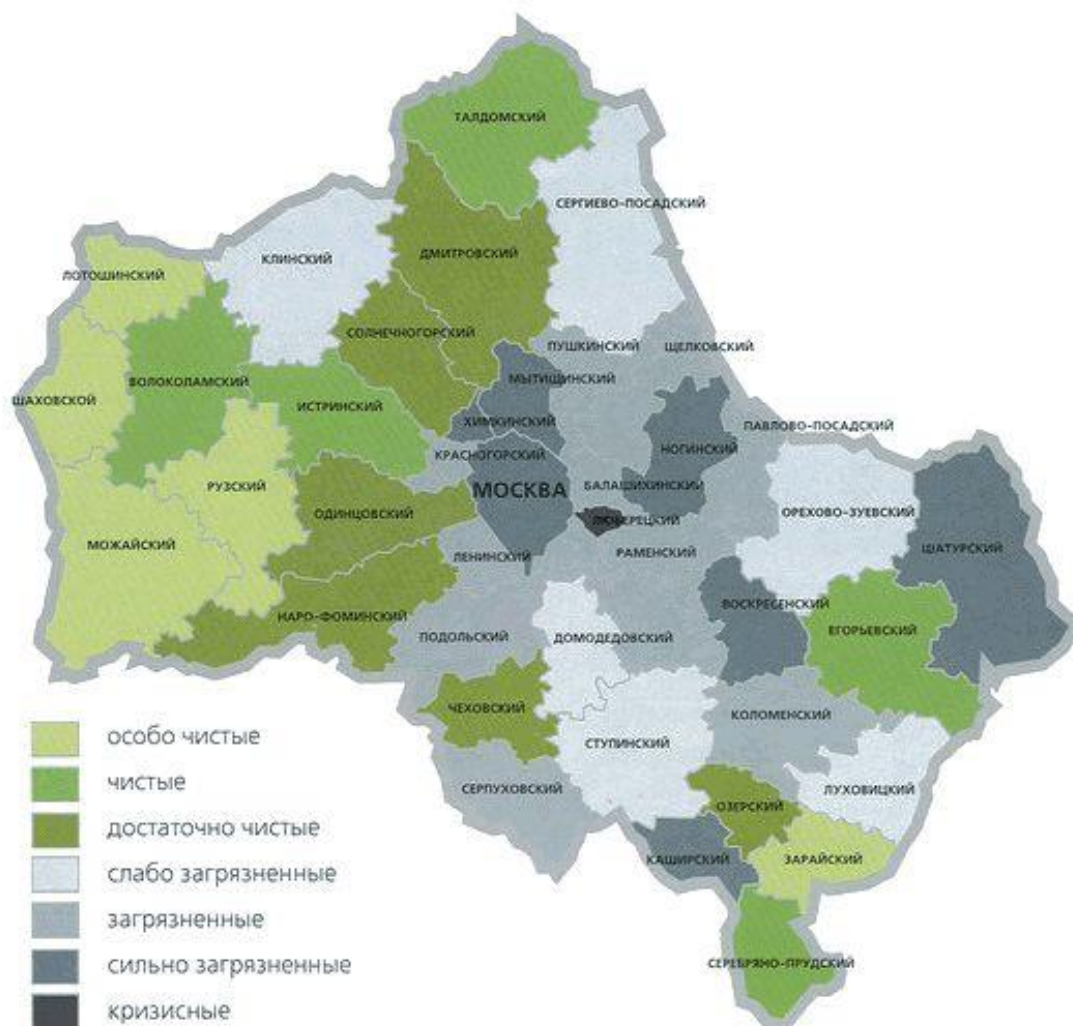
В западной части города Солнечногорска начато комплексное строительство жилых домов, зданий инженерной инфраструктуры, с проведением благоустройства и озеленения территории. В состав проектируемой застройки входят шесть 12-ти этажных домов, объекты соцкультбыта, детский сад и школа. Солнечногорский муниципальный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



7.4. 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 застроенный земельный участок, относящийся 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 земельный участок:

-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 оцениваемом участке 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 земельного участка как свободного – для сельскохозяйственного производства.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельный участок не застроен.

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.

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.

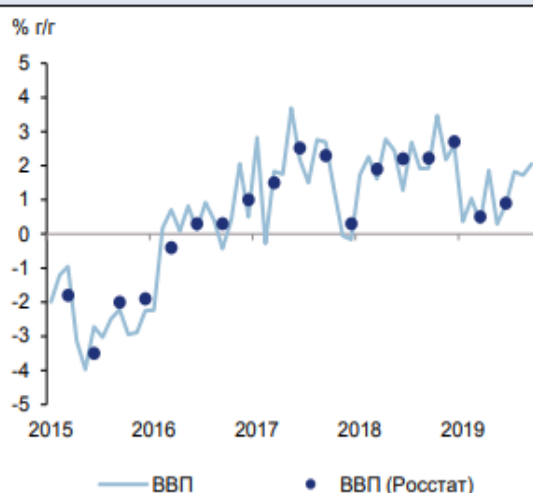
В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках, обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают 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

Картина деловой активности в октябре 2019 года⁴

По оценке Минэкономразвития, рост ВВП в 3кв19 ускорился до 1,9 % г/г (по сравнению с 0,9 % г/г и 0,5 % г/г во 2кв19 и 1кв19 соответственно). Темп роста ВВП с начала текущего года оценивается на уровне 1,2 % г/г, в сентябре – на уровне 2,0 % г/г. Вместе с тем резкое ускорение роста ВВП является неустойчивым и во многом связано с разовыми факторами. Более высокий по сравнению с 1П19 темп роста ВВП обусловлен значительным увеличением запасов материальных оборотных средств, которое произошло в результате сохранения высоких показателей в промышленности и высокого урожая сельскохозяйственных культур на фоне слабого внутреннего спроса. С учетом ожидаемого дальнейшего охлаждения потребительского спроса темп роста ВВП в 4кв19 может замедлиться до 1,4–1,5 % г/г.

Рис. 1. Рост ВВП в сентябре ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в рост на протяжении текущего года вносит промышленное производство



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост на протяжении 3кв19, как и в первой половине года, вносило промышленное производство (в целом за июль–сентябрь – 0,6 п.п.). При этом рост (на 2,9 % г/г) продемонстрировала как добывающая, так и обрабатывающая промышленность. В июле–сентябре значительный вклад в рост (0,2 п.п.) также внесло сельское хозяйство на фоне увеличения сборов

⁴ <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c/191017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=64714e03-4b9f-447f-b941-66169f9a8b2c>

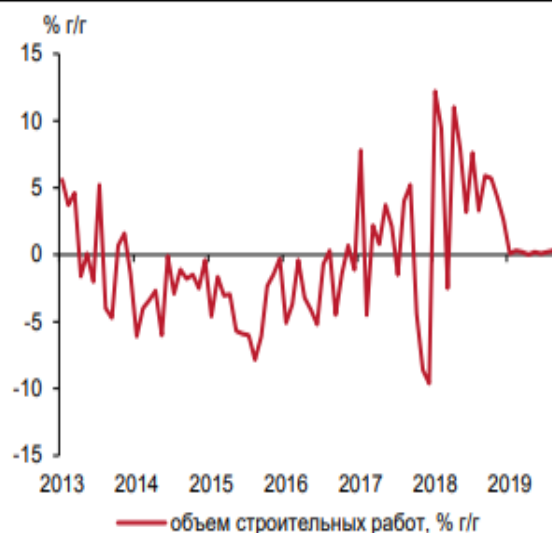
основных культур (см. врезку «О ситуации в сельском хозяйстве»). Сопоставимый положительный вклад (0,3 п.п.), по оценке, внесла оптовая и розничная торговля. Вместе с тем другие базовые отрасли в течение 3кв19 демонстрировали слабую динамику. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, в 3кв19 оставались низкими (0,5 % г/г), динамика грузооборота транспорта в июле–сентябре перешла в отрицательную область (-0,6 % г/г) после четырех кварталов последовательного замедления. В то же время структура роста ВВП в 3кв19 по счету использования свидетельствует о его неустойчивости. По оценке Минэкономразвития России, наибольший положительный вклад (около 0,8 п.п.) внесло увеличение запасов материальных оборотных средств. Значительный вклад (около 0,6 п.п.) также добавило восстановление роста товарного экспорта. Вклад потребительского спроса продолжил снижаться и, по оценке, составил 0,4 п.п. в 3кв19 после 1,4 п.п. кварталом ранее, о чем, в частности, свидетельствует замедление темпов роста оборота розничной торговли – до 0,8 % г/г в 3кв19 после 1,6 % г/г во 2кв19. Следует отметить, что рост потребительского спроса замедлился, несмотря на рост реальных располагаемых доходов населения (на 3,0 % г/г в 3кв19), что произошло в результате некоторого замедления темпов роста потребительского кредитования на фоне увеличения долговой нагрузки населения.

Рис. 3. Замедление роста оборота розничной торговли закрепилось в сентябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Темпы роста объема строительных работ, несмотря на некоторое ускорение, остаются низкими



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Складывающиеся тенденции в динамике потребительского спроса в целом соответствуют ожиданиям Минэкономразвития России (см. обзор от 26 августа 2019 г. «Российская экономика: под влиянием кредитного цикла»). В 4кв19 ожидается продолжение тенденции к замедлению потребительского спроса на фоне более значимого снижения темпов роста потребительского кредитования после введенных Банком России с 1 октября ограничительных мер. В этих условиях в 4кв19 Минэкономразвития России ожидает замедления роста ВВП до 1,4–1,5 % г/г. Рынок труда Уровень безработицы с исключением сезонности в сентябре вернулся на уровень 4,6 % SA от рабочей силы (после августовского снижения до исторически минимального значения в 4,5 % SA). Численность безработных с исключением сезонности в сентябре увеличилась на 73,4 тыс. человек SA (или 2,2 % м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора в сентябре снизилась на 62,3 тыс. человек (-0,1 % м/м SA). Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 11,1 тыс. человек (0,0 % м/м SA), при этом в годовом выражении снижение продолжается (на 1,3 % г/г в сентябре после -1,5 % г/г в августе и -0,9 % г/г в июле).

Рис. 5. Безработица вернулась на уровень, наблюдавшийся в течение большей части 2019 года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

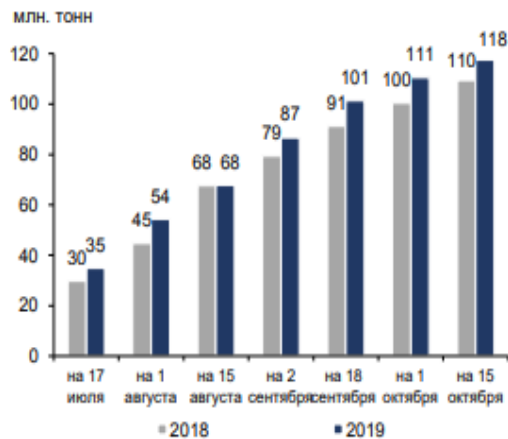
Рис. 6. Реальные располагаемые доходы в 3кв19 показали максимальный за последние 5 лет рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

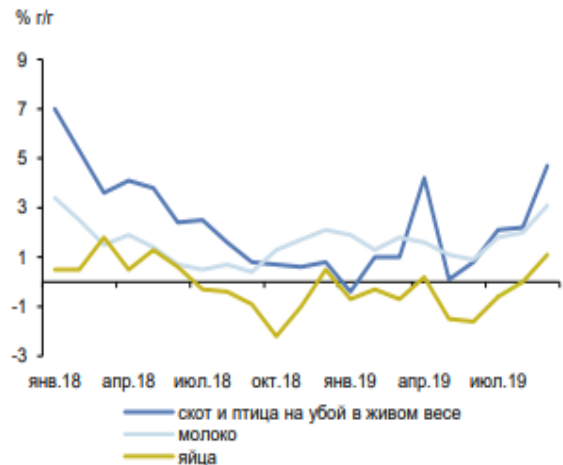
По уточненным данным Росстата, в августе рост заработной платы в номинальном выражении составил 6,8 % г/г, в реальном – 2,4 % г/г. В социальном секторе рост реальной заработной платы в августе, по оценке Минэкономразвития России, существенно замедлился – до 1,3 % г/г с 4,5 % г/г соответственно. В частном секторе также наблюдалось замедление роста показателя в реальном выражении до 4,8 % г/г в августе после 4,9 % г/г в июле. С начала года реальный рост в социальном секторе, по оценке, составил 3,1 % г/г, во внебюджетном – 3,8 % г/г. Врезка: О ситуации в сельском хозяйстве Рост производства продукции сельского хозяйства в сентябре ускорился до 5,6 % г/г против 3,4 % г/г в августе. Ускорение динамики выпуска было обусловлено ускорением роста как в растениеводстве, так и в животноводстве. По данным Росстата, в хозяйствах всех категорий по состоянию на 1 октября сбор зерновых и зернобобовых на 8,0 % превышал показатели прошлого года, подсолнечника – на 57,7 %, сахарной свеклы – на 16,1 %. Вместе с тем показатели сбора картофеля и овощей в хозяйствах всех категорий ухудшаются: по состоянию на 1 октября сбор овощей вышел на уровень прошлого года, а картофеля – снизился на 0,9 % г/г (в августе сбор указанных культур превышал прошлогодний уровень на 3,7 % г/г и 3,4 % г/г соответственно). По оценке Росстата, негативная динамика обусловлена, в основном, динамикой в хозяйствах населения (по данным Минсельхоза России, которые формируются без учета хозяйств населения, показатели сбора овощей и картофеля по состоянию на 1 октября на 25,0% и 6,4 % превышали прошлогодние). В октябре, по оперативным данным Минсельхоза России (на 15 октября), сохраняются более высокие показатели сбора зерновых, подсолнечника и сахарной свеклы на фоне увеличения урожайности данных культур по сравнению с прошлым годом. В сентябре наблюдалось значительное ускорение выпуска в секторе животноводства. Более чем вдвое увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) – до 4,7 % г/г с 2,2 % г/г в августе. Рост производства молока ускорился до 3,1 % г/г с 2,0 % г/г месяцем ранее. Кроме того, в сентябре возобновился рост производства яиц (+ 1,1 %).

Рис. 7. Сбор зерновых превышает показатели прошлого года



Источник: Минсельхоз России, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Рост выпуска продукции животноводства ускорился в сентябре



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	9 мес.	3кв19	сен.19	авг.19	июль.19	2кв19	1кв19	2018	2017
ВВП	1,2*	1,9*	2,0*	1,7*	1,8*	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	3,6	5,1	5,6	3,4	6,2	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,3	0,5	0,8	0,3	0,2	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,4	0,8	0,7	0,8	1,1	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,0	-0,6	-0,2	-0,6	-1,1	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,7	2,9	3,0	2,9	2,8	3,0	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,6	2,9	2,5	3,1	3,0	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,0	0,0	2,5	-1,0	-1,5	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,0	1,3	0,6	2,2	0,9	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,8	1,3	-1,3	3,5	1,9	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	3,4	12,1	18,0	2,8	15,5	1,4	-3,5	4,0	15,6
Обрабатывающие производства	2,2	2,9	3,2	2,7	2,8	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	2,7	3,3	6,0	0,9	3,7	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-2,4	0,2	2,8	-2,3	0,1	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,9	1,3	2,2	1,5	-0,1	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,3	0,6	-0,7	3,3	-0,5	-1,6	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	4,9	6,2	6,4	7,0	5,0	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,5	2,2	3,6	0,0	3,3	5,8	8,4	4,4	11,2
металлургия	2,9	2,1	3,5	1,7	1,2	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,8	0,8	3,8	-3,2	1,4	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	7,9	10,0	6,4	13,7	9,8	6,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,8	2,4	3,8	2,1	1,7	1,5	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	1,3	-1,8	4,1	1,6	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Таблица 2. Показатели рынка труда

	9 мес	3кв19	сен.19	авг.19	июл.19	2кв19	1кв19	2018	2017
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	2,4	3,0	2,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	1,2	1,4	1,0	-	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	6,8	7,7	7,7	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,4	1,5	2,4	2,2	-	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,2	3,0	-	-	-	-0,1	-2,5	0,1 ²	-0,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,9	-	-	-	0,6	0,3	-	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	3,3	-	-	-	0,7	-1,4	1,1 ²	-0,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	1,4	-	-	-	1,2	0,3	-	-
Численность рабочей силы*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,2	-1,2	-1,3	-1,5	-0,9	-1,3	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,3	75,2	75,1	75,1	75,3	75,3	75,5		
Численность занятых*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	-1,0	-1,3	-1,2	-0,6	-1,1	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,8	71,7	71,6	71,7	71,9	71,8	72,0		
Численность безработных*									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,5	-5,2	-1,8	-7,1	-6,6	-5,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,4	3,4	3,5	3,5		
Уровень занятости*									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	59,2	59,2	59,2	59,4	59,3	59,4		
Уровень безработицы**									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,6	4,4/4,6	4,5/4,6	4,3/4,5	4,5/4,6	4,6/4,6	4,8/4,6	4,8/-	5,2/-

* Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

** Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Картина инфляции в ноябре 2019 года⁵

В октябре 2019 г. продолжилось замедление годовой инфляции: рост потребительских цен в годовом выражении составил 3,75 % г/г после 3,99 % г/г месяцем ранее, что совпало с оценкой Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции. Октябрь 2019 года»). С исключением сезонного фактора рост цен незначительно ускорился – до 0,23 % м/м SA после 0,17 % м/м SA месяцем ранее.

В продовольственном сегменте дефляционная тенденция развернулась: цены выросли на 0,18 % м/м против снижения на 0,44 % м/м в сентябре при возобновлении роста цен на плодоовощную продукцию – по итогам месяца цены на нее выросли на 0,4 % м/м (-6,3 % и -10,1 % в сентябре и августе). В условиях хорошего урожая текущего года, снижение цен за июнь–октябрь составило около 22 % (16 % в среднем за последние 7 лет за соответствующие периоды). Темпы роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции замедлились до 0,15 % м/м с 0,22 % м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – до 0,11 % м/м SA после 0,16 % м/м SA соответственно). В результате продовольственная инфляция за годовой период снизилась до 4,21 % г/г (4,60 % г/г в сентябре).

Рост цен на непродовольственные товары в октябре незначительно ускорился – до 0,31 % м/м после 0,2 % м/м в апреле–сентябре (с исключением сезонного фактора – до 0,21 % м/м SA после 0,16 м/м SA в сентябре), что было обусловлено ускорением роста цен на меха и меховые изделия, продукцию химической промышленности, а также легковые автомобили. В годовом выражении инфляция в сегменте непродовольственных товаров продолжила замедление – до 3,21 % г/г после 3,35 % г/г в сентябре.

Цены на услуги в октябре продолжили снижаться по отношению к предыдущему месяцу (-0,2 % м/м второй месяц подряд). Как и месяцем ранее, основной вклад в дефляцию внесло снижение цен в секторе услуг за исключением ЖКХ (услуги пассажирского транспорта, санаторно-оздоровительные услуги и услуги зарубежного туризма). В результате годовая динамика цен в сфере услуг по итогам октября замедлилась до 3,82 % после 3,95 % в сентябре. С исключением сезонного фактора темп прироста цен в октябре вернулся на уровень июля–августа – 0,32 % м/м SA (после 0,13 м/м SA в

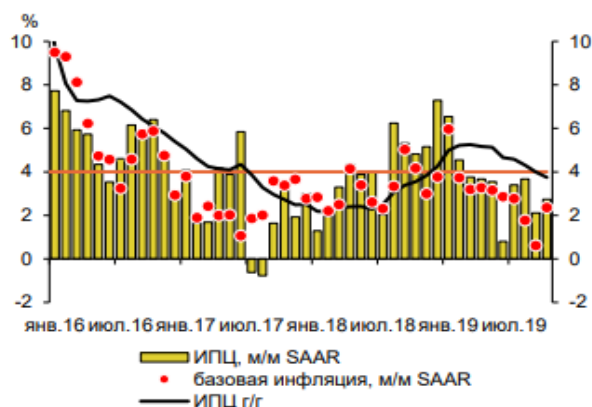
⁵http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/302de21d-bcb6-45ad-ac35-9fc71d9f8f4b/191106_cpi_pic_final.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=302de21d-bcb6-45ad-ac35-9fc71d9f8f4b

сентябре).

В октябре наблюдалась нормализация монетарной инфляции после рекордно низкого значения, достигнутого в прошлом месяце (0,61 % м/м SAAR), однако ее темпы по-прежнему значительно ниже целевого ориентира Банка России (2,37 % м/м SAAR).

По итогам ноября Минэкономразвития России ожидает инфляцию на уровне 0,3 % м/м, что соответствует годовым темпам роста 3,5-3,6 % г/г. С учетом сложившихся тенденций, а также ввиду высокой базы прошлого года (рост цен за декабрь 2018 года составил 0,8 % м/м), ожидается снижение инфляции в диапазон 3,0-3,3 % г/г в декабре текущего года.

Рис. 1. Монетарная инфляция в октябре нормализовалась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Рост цен на плодоовощную продукцию возобновился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	окт.19	сен.19	авг.19	июл.19	2018	2017	2016
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,0	4,3	4,6	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,1	-0,2	-0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,3	0,3	-	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	4,6	5,0	5,5	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,2	-0,4	-0,9	-0,3	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,3	0,2	-	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,2	3,4	3,5	3,6	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,3	-	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,8	4,0	4,4	4,5	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	-0,2	-0,2	0,2	0,9	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,1	0,3	0,3	-	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,7	4,0	4,3	4,5	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,2	0,3	-	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,2	3,6	3,7	3,4	2,6	5,8
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,1	0,1	0,2	-	-	-

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА 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

Так как, 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 РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;
- свыше 90 км от МКАД.

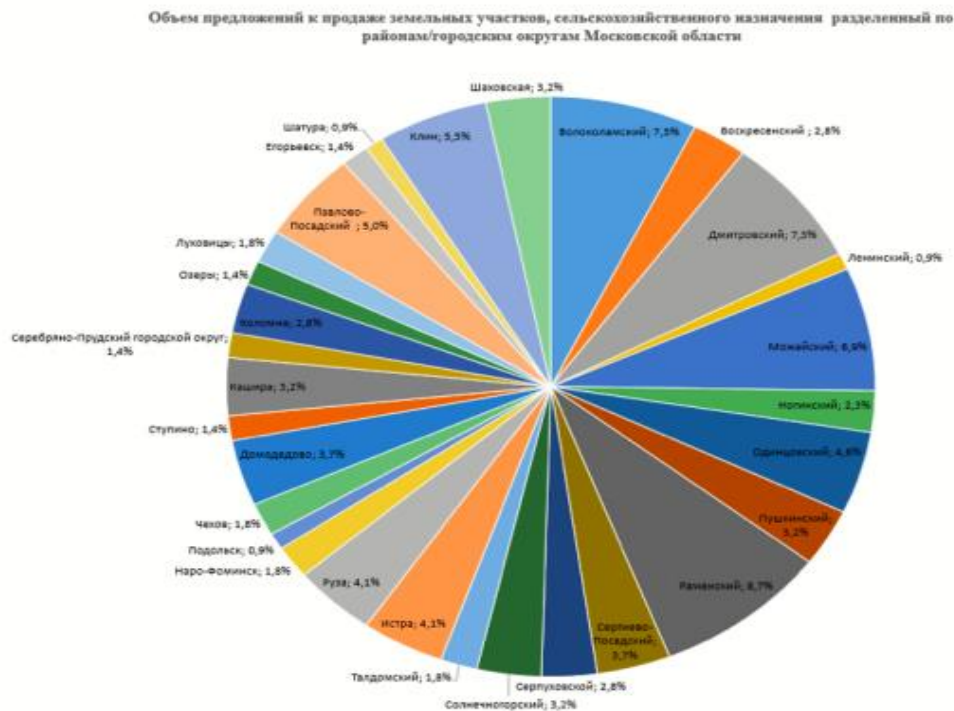
Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной скоростью.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).



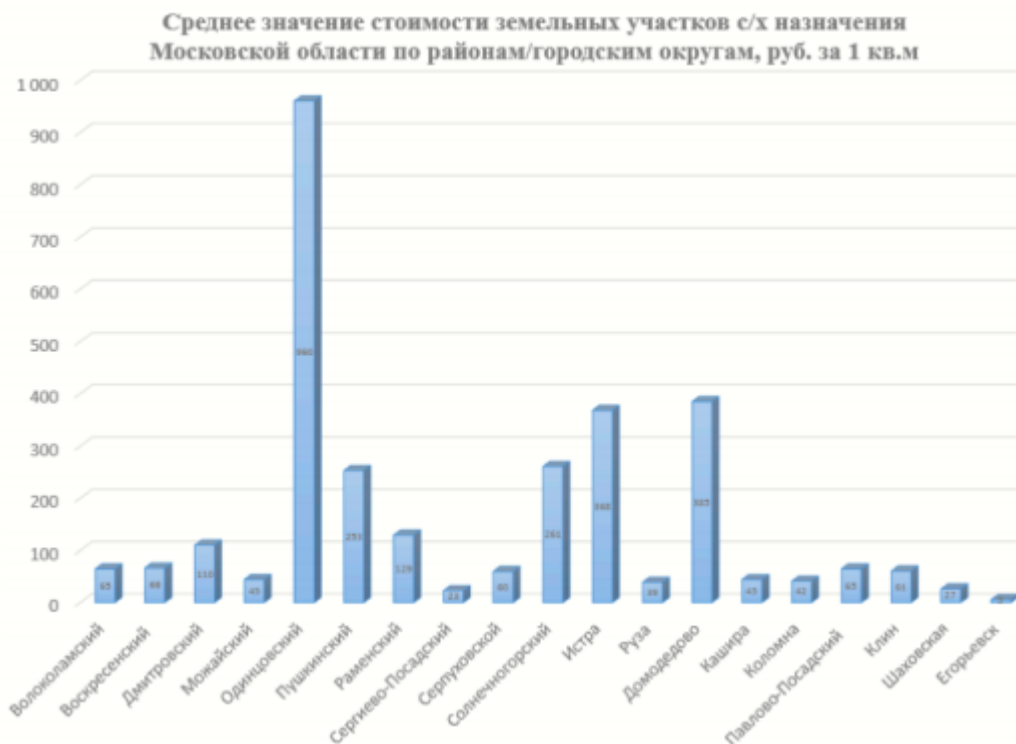
Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально-экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в 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	27	500	Есть возможность подключения	Имеются	20 000	10 000 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/195395320/	+7 926 379-44-50+7 903 188-02-51
2	Московская область, Солнечногорский район, Поварово пгт	41	4285	Есть возможность подключения	Имеются	15 636	67 000 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/	+7 910 001-22-92
3	Московская область, Истра городской округ, Лесной коттеджный поселок	40	140	Есть возможность подключения	Имеются	21 357	2 990 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/153488592/	+7 495 132-02-42
4	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Васюково деревня	40	165	Есть возможность подключения	Имеются	19 394	3 200 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/	+7 985 130-00-55
5	Московская область, Солнечногорск городской округ, Повадино деревня	42	145	Есть возможность подключения	Имеются	33 793	4 900 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/186461690/	+7 985 161-06-72
6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Повадино деревня	40	300	Есть возможность подключения	Имеются	26 667	8 000 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/154316653/	+7 977 787-10-78
7	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	45	145	Есть возможность подключения	Имеются	17 241	2 500 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/179149127/	+7 926 954-64-25+7 495 363-16-25
8	Московская область, Мытищи городской округ, Долгиниха деревня	56	523,7	Есть возможность подключения	Имеются	28 642	15 000 000	https://mytishchi.cian.ru/sale/suburban/203489171/	+7 926 567-77-67

№	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
9	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	38	1680	Есть возможность подключения	Имеются	16 271	27 336 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/	+7 903 504-44-90
10	Московская область, Одинцовский район, Ершовское с/пос	40	474	Есть возможность подключения	Имеются	27 215	12 900 000	https://odintsovo.cian.ru/sale/suburban/188812462/	+7 903 966-01-25
11	Истринский р-н, тер с/пос. Бужаровское, Истра, Московская область	40	250,00	Есть возможность подключения	Имеются	40000,00	10000000,00	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/194315807/	+7 915 317-77-66
12	деревня , городской округ Истра, Московская область, Лисавино, Истра, Московская область	39	7940,00	Есть возможность подключения	Имеются	32494,00	258000000,00	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-260231813	8-926-273-4115
13	Истринский р-н, д Алехново, Истра, Московская область	36	127,00	Есть возможность подключения	Имеются	44 094	5 600 000	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.27_ga_snt_dnp_488873167	8-910-476-75-62
14	Московская область, Снегири, городской округ Истра, Московская область, деревня Хованское	29	40,00	Есть возможность подключения	Имеются	40 000	1 600 000	https://www.avito.ru/snegiri/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot_snt_dnp_1721014852	8-903-276-91-20

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.	15 636
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	44 094
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	27 343

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 на основании справочника «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 24) под ред. к.т.н Е.Е. Яскевича 2019 г. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

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 различны в цене в зависимости от отдаленности от МКАД. 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 8.5-2 Северо-Западное 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%	-35%	-57%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	53%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	132%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	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%	-9%	-23%	-29%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 - 1 000	10%	0%	-15%	-22%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 3 000	29%	18%	0%	-8%	-20%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 - 5 000	> 30%	29%	9%	0%	-12%	< -30%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	> 30%	> 30%	25%	14%	0%	-22%	< -30%	< -30%
10 001 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	29%	0%	-13%	< -30%
30 001 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	16%	0%	-21%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	27%	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 Северо-Западном 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.	15 636
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	44 094
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	27 343

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.

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

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

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

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 котируемая 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 котируемых 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 котируемая 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 котируемая 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 котируемой 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 котируемой 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

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

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. 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 рынком⁶.
- 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 истечения⁷.

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

⁶ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

⁷ 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>)

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 заплатил 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).

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 сравнительного (рыночного) 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 сравнительного (рыночного) подхода.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО 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».

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

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 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м².

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 используется (практически не используется) 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

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

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 Северо-Западном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства.

Было выявлено 14 предложений⁸ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемых объектов. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных 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.

Местоположение объектов оценки и объектов аналогов

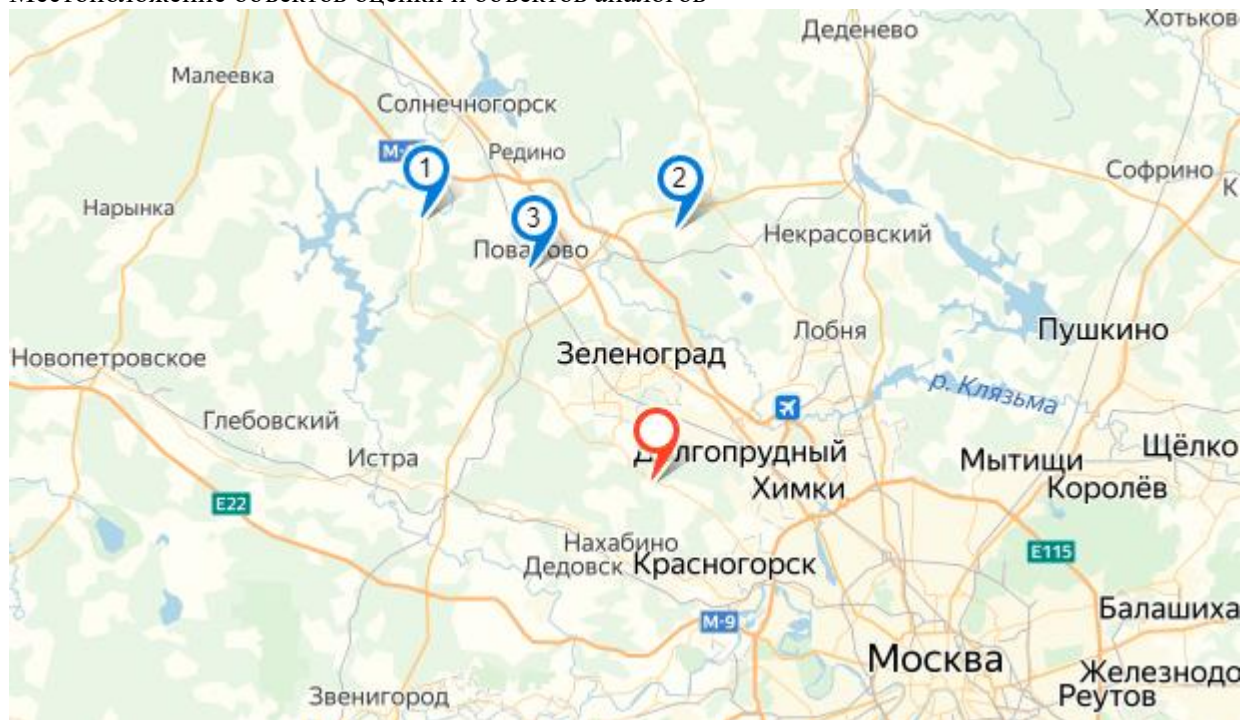


Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/179149127/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/

⁸ 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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Контакт		+7 926 954-64-25+7 495 363-16-25	+7 903 504-44-90	+7 910 001-22-92
Дата продаж		Ноябрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародаляня деревня	Московская область, Солнечногорский район, Поварово пгт
Направление/шоссе	Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
Удаленность от МКАД	15	45	38	41
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	58,89	145,00	1680,00	4285,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		17 241	16 271	15 636
Стоимость предложения, руб.		25 000 000	27 336 000	67 000 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного в Московской области, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб. /сот		17 241	16 271	15 636
Общая площадь	сот.	58,89	145,00	1 680,00	4 285,00
Передаваемые имущественные					

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			17 241	16 271	15 636
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		17 241	16 271	15 636
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		17 241	16 271	15 636
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		17 241	16 271	15 636
Условия рынка					
Время продажи			Ноябрь 2019	Декабрь 2019	Декабрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		17 241	16 271	15 636
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		15 000	14 156	13 603
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	Московская область, Солнечногорский район, Поварово пгт
Направление/шоссе		Пятницкое шоссе	Пятницкое шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		15 000	14 156	13 603

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД	км	15	45	38	41
Корректировка	%		78,77%	59,44%	67,58%
Скорректированная цена	руб. /сот		26 816	22 570	22 796
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		26 816	22 570	22 796
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		26 816	22 570	22 796
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	58,89	145,00	1 680,00	4 285,00
Площадь земельного участка	кв. м.	0,59	1,45	16,80	42,85
Корректировка	%		5,79%	25,60%	35,28%
Скорректированная цена	руб. /сот		28 369	28 348	30 838
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		28 369	28 348	30 838
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот		28 369	28 348	30 838
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		84,56%	85,04%	102,86%
Весовой коэффициент			0,34	0,34	0,31
Средневзвешенная рыночная	руб. /со	28 843			

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
стоимость	т.				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфических 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 на основании справочника «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 24) под ред. к.т.н Е.Е. Яскевича 2019 г. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 9.2-3 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Небольшие города и населенные пункты									
Московская область в мае 2019 г.	5-7 (6,5)	9-12 (10,5)	5-8 (6,5)	10-14 (12)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	12-14 (13)	11-15 (13)

Корректировка на торг для земельных участков принята в размере среднего значения диапазона 13 %.

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 Северо-Западном 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 исследования ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочник 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 Северо-Западном направлении 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%	-35%	-57%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	53%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	132%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

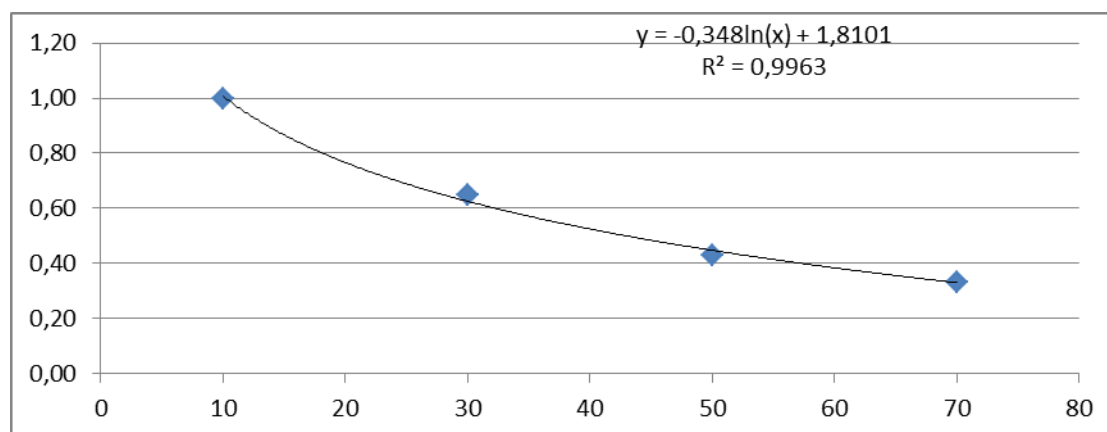
Таблица 9.2-5 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,65
50	0,43
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
Удаленность от МКАД, км.	15	45	38	41
Модельная корректировка	0,86769853	0,485381454	0,544220016	0,517776921
Корректировка		78,77%	59,44%	67,58%

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 исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочник 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%	-9%	-23%	-29%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 - 1 000	10%	0%	-15%	-22%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 3 000	29%	18%	0%	-8%	-20%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 - 5 000	> 30%	29%	9%	0%	-12%	< -30%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	> 30%	> 30%	25%	14%	0%	-22%	< -30%	< -30%
10 001 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	29%	0%	-13%	< -30%
30 001 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	16%	0%	-21%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	27%	0%

Корреляционно-регрессионная зависимость строилась в среде Microsoft Excel с использованием

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

функции «Мастер диаграмм» на примере объектов, приведенных в анализе рынка:

Таблица 9.2-8 Характеристика выборки для построения зависимости относительно площади

Площадь, км.	Корректирующий коэффициент
250	1,00
750	0,91
2000	0,77
4000	0,71
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

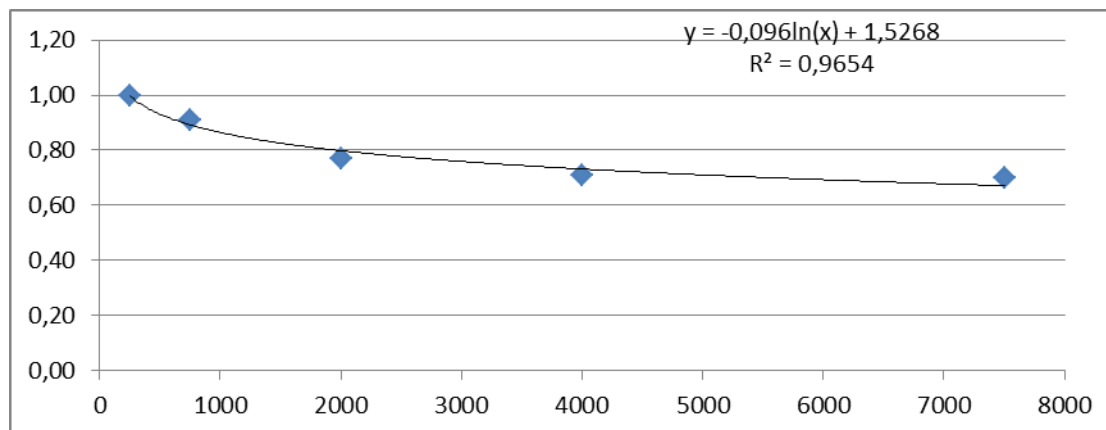


Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на площадь для участка, расположенного в Солнечногорском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, га	0,59	1,45	16,80	42,85
Модельная корректировка	1,577452743	1,491129899	1,255947627	1,166060258
Корректировка		5,79%	25,60%	35,28%

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 объектов оценки

Категория земель	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно), руб.
Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0070421:97, площадь 5 889 кв. м. адрес расположения: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка;	28 843	1 699 000

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 сравнительного (рыночного) подхода, а также в связи с высоким соответствием сравнительного (рыночного) подхода рыночным тенденциям, данному подходу присвоен весовой коэффициент, равный 1,00. Затратный подход не применим для земельных участков. По доходному подходу 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. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0070421:97, площадь 5 889 кв. м. адрес расположения: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка;	Не применялся	1 699 000	Не применялся

10.1. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки, составляет:

1 699 000 (Один миллион шестьсот девяносто девять тысяч) рублей⁹.

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, Домарева К.О.



⁹ 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.

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. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

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 оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области 2017.
5. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД 24) под ред. к.т.н Е.Е. Яскевича 2019 г.
6. Справочно-информационные Internet-издания и Internet-страницы.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fso.org.ru
+7 (495) 107-93-70

109147, Москва, а/я 176

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:
Домарева Ксения Олеговна

паспорт: серия 0711 № 625753, выдан 29.06.2012 г.
ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В
ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ
Код подразделения: 260-019

включен в реестр СРО «СФО»: 01.06.2018, регистрационный № 558

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.
Выдано «10» июня 2019г.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011275-1 « 24 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Домаревой Ксении Олеговне**

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





от « 24 » апреля 20 18 г. № 61

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 24 » апреля 20 21 г.

АО «СРО «СФО» (ИНН 50/09/0070421/97) - Лицензия Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека № 50/09/0070421/97 от 29.07.2018 г.

<p style="text-align: center;">РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ</p> <h2 style="text-align: center;">ДИПЛОМ</h2> <p style="text-align: center;">О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ</p> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">240000707</p>  <p style="text-align: center;">Диплом является документом установленного образца</p> <p style="text-align: center;">Регистрационный номер 111</p> <p style="text-align: center;">Город Ставрополь</p> <p style="text-align: center;">« 24 » мая 2013 г.</p>	<p style="text-align: center;">Настоящий диплом выдан</p> <p style="text-align: center;">Домаревой</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Ксении Олеговне</p> <p style="text-align: center;">в том, что он(а) оконча(а)</p> <hr/> <p style="text-align: center;">с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте дополнительного профессионального образования Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Ставропольский государственный аграрный университет» по программе «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</p> <p style="text-align: center;">Решением от 06 мая 2013 года аттестационная комиссия удостоверяет право (соответствие квалификации)</p> <p style="text-align: center;">Домаревой Ксении Олеговны</p> <hr/> <p style="text-align: center;">на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;"> <p>Председатель комиссии</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Руководитель</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Секретарь</p>  </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div> <p style="text-align: right; font-size: small;">(ОО) «Бюджетная типография», 2013 г., тираж: 50, Заказ № 47</p>
--	--

<p style="text-align: center;">ДОГОВОР/ПОЛИС №190F0B40R3345 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> <p>НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОПРЯЖАЮЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК», ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).</p>	<p>Страхователь (Ф.И.О.): Домарева Ксения Олеговна</p> <p>Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</p> <p>Страховой случай: (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).</p> <p>Застрахованная деятельность: осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>Страховая премия и порядок ее уплаты: 500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2019 г.)</p> <p>Срок действия Полиса: с «28» сентября 2019 г. по «27» сентября 2020 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.</p> <p>Приложения: Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» мая 2019 г. САО «ВСК».</p> <p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователем) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации). Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии ООО «Эксперт», действующего на основании агентского договора № 05284680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».</p> <p>СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.</p>
<p>СТРАХОВЩИК:</p> <p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Остроянская, д.4.</p> <p>ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 4070181060020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 3010181040600000225 БИК 044529235 Тел.: (495) 797-4444</p> <p>От имени Страховщика:  М. П.  Место выдачи: г. Москва</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>Домарева Ксения Олеговна</p> <p>ИНН: 26130385240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО Р-НА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 625753 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019 Место жительства: 355047, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Кулакова, д. 49, кв. 98</p> <p>От имени Страхователя:  М. П.  К. О. Домарева</p> <p style="text-align: right;">Дата выдачи 27.09.2019 г.</p>

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 08918/1776/90001/19 СТРАХОВАНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	<p>г. Москва</p> <p>1 января 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщиков и является Договором страхования. Настоящий Полис не является страховкой. Настоящий Полис не является документом, подтверждающим наличие у Страхователя (страхового случая), выданным страховым возмещением в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.</p> <p>Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору в качестве неотъемлемой части. Настоящий Договор регулируется Правилami страхования, на основании которых осуществляется исполнение настоящего Договора. Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется исполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p> <p>АО «АльфаСтрахование» ИНН 77/13056834 Р/С 4070181090130000355 в АО «Альфа-Банк» г. Москва, № 30101810200000000593 БИК 044525553</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» ИНН 77/07796800 Хорошевское шоссе, д. 32А ИНН 77/07796800</p> <p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2019 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.</p> <p>Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек)</p> <p>Лимит ответственности по возмещению убытков составляет 10% от страховой суммы.</p> <p>Франшиза не установлена (отсутствует)</p> <p>Страховая премия по настоящему Договору составляет 37 000,00 руб. (Тридцать семь тысяч рублей 00 копеек) и подлежит оплате Страхователем в течение 10 (десяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении Договора и без подписания дополнительного соглашения о расторжении Договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.</p> <p>В случае оплаты страховой премии в сумме меньше, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в Общественном описании.</p> <p>Объекты страхования являются не противоречащие законодательству, таможни, территории, страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с А) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения законодательства, законов, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность оценщиков, в том числе в отношении соблюдения требований о конфиденциальности; В) риском возникновения неправых судебных и иных расходов Страхователя в связи с предъявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за применение которого застрахован по договору страхования.</p> <p>Страховым риском является предпологаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование по настоящему Договору, по которым осуществляется страхование в соответствии с Правилами страхования. Являются предметом страхования: Страхователь претензии (иски, требования) о возмещении вреда, причиненного третьими лицами (Выгодоприобретателями) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности (если страхование осуществляется в соответствии с п. 2.1.2 (е) Правил страхования); Б) причинения вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что Выгодоприобретатель в результате осуществления Застрахованной деятельности добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда.</p> <p>- Действие / бездействие Страхователя (Застрахованного лица), повлекшее причинение вреда, имело место в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно);</p> <p>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя при осуществлении застрахованной деятельности и вредом, о возмещении которого заявлено претензии, исками, требованиями о возмещении вреда, причиненного третьими лицами (Выгодоприобретателями) пострадавшей стороной. Страхователь в период с 1 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г. (оба даты включительно) или в последние 3 (три) года с даты окончания настоящего Договора.</p> <p>Страховым случаем являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные разделом «СТРАХОВОЙ РИСК» настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред, имущественным интересам которых причинен в результате наступления страхового случая. Страховым случаем также является Страховщика осуществлять выплату страхового возмещения. Страховым случаем также является</p>
СТРАХОВЩИК	
СТРАХОВАТЕЛЬ	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	
СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	
ФРАНШИЗА	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	
СТРАХОВОЙ РИСК	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка



Выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Домаровой Ксении Олеговны
(Ф.И.О. заявителя для полного наименования организации)

о том, что

Домарова Ксения Олеговна
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 01.06.2018 г. за регистрационным № 558

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «31» мая 2019г.

Дата составления выписки «31» мая 2019г.

Генеральный директор
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»
Минимуллин Д.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

	<p>возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по Договору страхования, при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью исполнения требований (иски, претензии) Страхователя.</p> <p>Предельная величина ответственности Страхователя, направляемая на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сторонами Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также оценщики, являющиеся членами профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</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 освобождает от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.</p>						
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	<p>По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • издержки Страхователя на оплату услуг независимой оценочной комиссии (Высшего арбитражного суда); • Страхователя, расходы по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещение подлежит сам вред); • расходы по уменьшению причиненного страховым случаем ущерба; • судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. <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 предъявления претензии или иски, немедленно уведомить Страховщика в письменном виде сообщив о факте события, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: voz@alfarst.ru или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.</p> <p>Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:</p> <table border="1" data-bbox="758 159 805 931"> <tr> <td>Сумма возмещения:</td> <td>5 (Пять)</td> </tr> <tr> <td>До 40 000 000</td> <td>10 (Десять)</td> </tr> <tr> <td>От 40 000 001 до 200 000 000</td> <td></td> </tr> </table> <p>Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами, дополнительно и отражаются в Соплавлении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, оформленного в соответствии с условиями Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней.</p> <p>Свыше 200 000 000</p>	Сумма возмещения:	5 (Пять)	До 40 000 000	10 (Десять)	От 40 000 001 до 200 000 000	
Сумма возмещения:	5 (Пять)						
До 40 000 000	10 (Десять)						
От 40 000 001 до 200 000 000							
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	<p>Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.</p> <p>Иные права обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.</p> <p>Российская Федерация</p>						
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	<p>Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.</p> <p>В случае если Стороны не пришли к соглашению по существу спора, разрешается в порядке, установленном в настоящем Договоре, обратиться в арбитражный суд по месту нахождения Страховщика.</p> <p>Настоящий договор составлен в 2 (двах) 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Писарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 788-3939 доб. 15-80, эл. почта: RybakovTS@alfarst.ru; - Кошкин Александр Алексеевич, тел. +7 (495) 788-3939 доб. 15-81, эл. почта: koz@alfarst.ru; - Писарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 102-21-64, док. подск. vl@alfarst.ru; - Писарев Тимофей Сергеевич, тел. +7 (495) 102-21-64, док. подск. vl@alfarst.ru; - Писарева Ирина, тел. 8(495) 550 1508, эл. почта: info@alfarst.ru <p>Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.</p> <p>1. Заявление Страхователя на оформление ответственности общества:</p> <p>08.11.2019г.</p>						
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<p>1. Заявление страхователя на оформление ответственности общества</p> <p>08.11.2019г.</p>						
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ФидОшнча»</p> <p>И.О. Генеральный директор Назарова Наталья Павловна</p> <p>Должность: заместитель директора</p> <p>И.О. Писарев Т.С. +74957883939 доб.1580</p>						
СТРАХОВЩИК:	<p>АО «АльфаСтрахование»</p> <p>в лице Руководителя дирекции Антонова Александра Александровича, действующего на основании доверенности №1207618 от 25 октября 2018 г.</p> <p>И.О. Писарев Т.С. +74957883939 доб.1580</p>						

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Объект аналог №1

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/179149127/>

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/179149127/>

Яндекс Mail.Ru Портал государств... SDO MAYKOR Перекресток ftp://213.208.161.59 Peco Gentra Club PayPal exist Зап

Участок, 145 сот.

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

- Пятницкое шоссе, 45 км от МКАД
- Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 57 км от МКАД

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

Оформи Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение

2 500 000 ₪ ↓ 17 241 ₪/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 495 363-16-25
+7 926 954-64-25

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

[Написать сообщение](#)

PRO
ID 2297362
Агентство недвижимости

КП Вторичка
Нет отзывов

ЖК «Шаркая Площадь»
Первая очередь сдачи! 5 мин. пешком от м. Динамо. Без % рассрочка платежа. ФЭ-214. Ипотека от 6%. Тел.: (495) 152-52-67

Проектная декларация на сайте застройщика MR Group. Ипотека от Дом.РФ банк, лицензия № 2312 от 19.12.18, ПВ-20%, срок до 30 лет.

ЖК «Серебряный Парк»
Квартиры в 500 м от Серебряного бора. С отделкой и без. Охрана 24/7. Ипотека от 5%. Тел.: (495) 104-08-04

Площадь **145 сот.** Статус земли **Фермерское хозяйство**

Участок 1,45 Га для КФХ(Крестьянско-фермерского хозяйства). 45 км от МКАД, 250м от Пятницкого ш., 300м от леса, 2,5км от Истринского водохранилища, 7км от Солнечногорска. На участке электричество, газ в перспективе. Имеется заключение Государственной экологической экспертной комиссии разрешающей строительство жилого дома. Экологически чистый р-н. Грибы, ягоды, купание, рыбалка.

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/179149127/>

Яндекс Mail.Ru Портал государств... SDO MAYKOR Перекресток ftp://213.208.161.59 Peco Gentra Club PayPal exist Зап

Фотографии (7) [Описание](#) [На карте](#) [Контактное лицо](#) Участок, 145 сот. [❤](#) [↩](#)

145 сот. Фермерское хозяйство

Участок 1,45 Га для КФХ(Крестьянско-фермерского хозяйства). 45 км от МКАД, 250м от Пятницкого ш., 300м от леса, 2,5км от Истринского водохранилища, 7км от Солнечногорска. На участке электричество, газ в перспективе. Имеется заключение Государственной экологической экспертной комиссии разрешающей строительство жилого дома. Экологически чистый р-н. Грибы, ягоды, купание, рыбалка.

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

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

Участок

2 500 000 ₪ ↓ 17 241 ₪/сот.
[Следить за изменением цены](#)

+7 495 363-16-25
+7 926 954-64-25

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

[Написать сообщение](#)

PRO
ID 2297362
Агентство недвижимости

КП Вторичка
Нет отзывов

ЖК «Шаркая Площадь»
Первая очередь сдачи! 5 мин. пешком от м. Динамо. Без % рассрочка платежа. ФЭ-214. Ипотека от 6%. Тел.: (495) 152-52-67

Проектная декларация на сайте застройщика MR Group. Ипотека от Дом.РФ банк, лицензия № 2312 от 19.12.18, ПВ-20%, срок до 30 лет.

ЖК «Серебряный Парк»
Квартиры в 500 м от Серебряного бора. С отделкой и без. Охрана 24/7. Ипотека от

Отчет об оценке №427/19 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/179149127/

Участок, 145 сот.
Московская область, Солнечногорск городской округ, Меленино деревня. На карте
Пятницкое шоссе, 45 км от МКАД
Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 57 км от МКАД

Эта квартира в кредит с Ипотекой от ЦИАН

2 500 000 ₽ + 17 243 ₽/га
Следить за изменением цены
+7 495 363-16-25

Статистика просмотров за последние 10 дней
651 просмотр с даты создания объявления 27.03.2018
10 просмотров за последние 10 дней

145 сот. Фермерское хозяйство
Площадь: Статус земли

Участок 1,45 га для ИЖС/крестьяно-фермерского хозяйства, 45 км от МКАД, 250м от Пятницкого ш., 300м от леса, 2,5км от Истринского водохранилища, 7км от Солнечногорска. На участке электричество, газ в перспективе. Имеется заключение Государственной экологической экспертной комиссии разрешающей строительство жилого дома. Экологически чистый р.п. Грибы, ягоды, кукуруза, рыбаки.

Объект аналог №2

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

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

Яндекс Mail.Ru Портал государств... SDO MAYKOR Перекрёсток ftp://213.208.161.59 Peco Genra Club PayPal exist Зап

вчера, 09:12 438 просмотров, 3 за сегодня

Участок, 16,8 га
Московская область, Солнечногорск городской округ, Пешковское с/пос, Стародальня деревня. На карте
Ленинградское шоссе, 38 км от МКАД
Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 41 км от МКАД

Оформи Ипотеку онлайн
10 банков за 10 минут
Узнай решение

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

Сергей Терентьев
Еще 9 объектов

ЖК бизнес-класса «Розмарин»
Готовые квартиры в ЮЗАО с системой «умный дом». Подземный паркинг. Ключи в день покупки. Метро Новые Черемушки.
Тел.: (495) 126-89-74
Застройщик ГК «Ташир»

Площадь 16,8 га
Статус земли Фермерское хозяйство

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

Яндекс Mail.Ru Портал государств... SDO MAYKOR Перекрёсток ftp://213.208.161.59 Peco Genra Club PayPal exist Зан

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 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!!! Есть возможность приобретения и других земельных участков, которые указаны на второй карте! Сергей

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

На карте Панорама Похоние рядом

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

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

Сергей Терентьев
[Еще 9 объектов](#)

ЖК бизнес-класса «Розмарин»
Готовые квартиры в ЮЗАО с системой «чумный дом». Подземный паркинг. Ключи в день покупки. Метро Новые Черемушки.
Тел.: (495) 126-89-74
Застройщик ГК «Ташир»

← → ↻ 🏠 solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/ 🔍 ☆ 📄 📱

Участок, 16,8 га
Московская область, Солнечногорск городской округ, Пешковское с/пос. Стародальня деревня [на карте](#)
↳ Ленинградское шоссе, 38 км от МКАД
↳ Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 41 км от МКАД

Эти категории в кредит с **Ипотекой от ЦИАН**
[Узнать подробнее об ипотеке от ЦИАН](#)

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

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

Сергей Терентьев
[Еще 9 объектов](#)

Статистика просмотров за последние 10 дней
605 просмотров с даты создания объявления 17.09.2017
12 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество просмотров
24.11	0
25.11	5
26.11	1
27.11	1
28.11	0
29.11	2
30.11	1
1.12	0
2.12	1
3.12	1

16,8 га Фермерское хозяйство
Площадь Статус земли

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

[Отзывы о сайте](#)

Дань в с/пос - 15,9 млн руб.
Ипотечное шоссе, 30 км от МКАД.
Котловый поселок (Пешково). Все документы, нет. Двойные парковки
+7 (495) 280-30-45

Спальня: Пыльцезащитная система
+7 (495) 450-09-09

Технически район с Мареев.
Кирпичный полеток и дуплекс от 2,95 млн руб. Без посредников, только по телефону. Метро Москва, Ипотечка от 2%.
+7 (495) 450-09-09

ИП «Великий Канал». Киевское ш.
Современный коттедж с дорогой отделкой на возвышенном участке с ландшафтным дизайном. Цена 26 500 000 р. Ипотека
+7 (495) 504-42-55

ТМД Объявил. Липки № 1481 от 11.05.2015г. Процентная ставка от 9,5.
В покрове от 30 лет. Макс. сумма от 100 миллионов.

Объект аналог №3
<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/>

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/>

Яндекс Mail.Ru Портал государств... SDO MAYKOR Перекрёсток ftp://213.208.161.59 Peco Genra Club PayPal exist Зап

Участок, 42,85 га

Московская область. Солнечногорск городской округ. Поварово пгт На карте

Ленинградское шоссе, 41 км от МКАД

В избранное Поделиться Добавить в избранное Пожаловаться

Эта квартира в кредит с Ипотекой от ЦИАН Узнать решение за 10 минут

67 000 000 ₽ 1 563 594 ₽/га

Следить за изменением цены Показать телефон

PRO УРАЛСИБ Агентство недвижимости Ещё 200 объектов

Светлана Григорьева Нет отзывов

1 фото

Площадь 42.85 га Статус земли Фермерское хозяйство

Продается участок 42.8 га. Вид разрешенного использования для с/х производства. Земельный участок расположен в районе п. Поварово, подъезд круглогодичный и осуществляется по асфальтированной дороге. Местность равнинная, граничит с жилой поселковой застройкой. Удобное местоположение, непосредственная близость к платформе Поварово. Есть возможность межевания. Собственник.

Квартал «Некрасовка» Квартиры в Москве с отделкой от 3,6 млн руб.! Метро рядом. Дополнительная скидка 30 000 рублей. +7 (495) 023-86-34

Застройщик ООО «Некрасовка-Инвест». Акция до 30.06.19. Подробности и проектная декларация на сайте nekrasovka-samolet.ru

Резиденция «Дипломат» Продажа апартаментов с отделкой класса De Luxe в Ливадии с видом на море! 59 кв.м от 15.1 млн руб. Тел.: (495) 125-24-01

*Делюкс

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/191308790/>

Яндекс Mail.Ru Портал государств... SDO MAYKOR Перекрёсток ftp://213.208.161.59 Peco Genra Club PayPal exist Зап

Фотографии (1) Описание На карте Контактное лицо Участок, 42,85 га

Продается участок 42.8 га. Вид разрешенного использования для с/х производства. Земельный участок расположен в районе п. Поварово, подъезд круглогодичный и осуществляется по асфальтированной дороге. Местность равнинная, граничит с жилой поселковой застройкой. Удобное местоположение, непосредственная близость к платформе Поварово. Есть возможность межевания. Собственник. Солнечногорский район, продается участок, 4285 соток

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
 Показать телефон

На карте Панорама Похожие рядом

Участок

67 000 000 ₽ 1 563 594 ₽/га

Следить за изменением цены Показать телефон

PRO УРАЛСИБ Агентство недвижимости Ещё 200 объектов

Светлана Григорьева Нет отзывов

Квартал «Некрасовка» Квартиры в Москве с отделкой от 3,6 млн руб.! Метро рядом. Дополнительная скидка 30 000 рублей. +7 (495) 023-86-34

Застройщик ООО «Некрасовка-Инвест». Акция до 30.06.19. Подробности и проектная декларация на сайте nekrasovka-samolet.ru

Резиденция «Дипломат» Продажа апартаментов с отделкой класса De Luxe в Ливадии с видом на море! 59 кв.м от 15.1 млн руб. Тел.: (495) 125-24-01

*Делюкс

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 23.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов выписки: _____
24.11.2018 № 99/2018/21/904/240	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	50:09:0070421:97
Номер кадастрового квартала: 50:09:0070421	
Дата присвоения кадастрового номера: 02.09.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют	
Адрес: установлено отпосредственно ориентиры, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	
Площадь:	5889 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	6165783
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	50:09:0070416:20
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения об иждивении объекта недвижимости в составе предприятия как юридического лица:	
Государственный регистратор полное наименование должника	
М.П. _____ подпись, фамилия	

ФГИС ЕГРН
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 23.11.2018 г., поступившего на рассмотрение 24.11.2018 г., сообщаем, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
Лист № _____ Раздела _____	Всего листов выписки: _____
24.11.2018 № 99/2018/21/904/240	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	50:09:0070421:97
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом лицевом счете: Иванов Александр Сергеевич ЖОГРН 10555002702061, ООО "РОСС-ОЦЕНКА"	
Сведения о весах, площадях объектов и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок является или может быть использован в качестве земельного участка для размещения территории или территории объекта недвижимого имущества: данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой экономической зоне: данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой экономической зоне, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, особой экономической зоне: данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора: данные отсутствуют	
Сведения о выполнении кадастрового учета в границах территории, в отношении которой утверждён проект межевания территории: данные отсутствуют	
Государственный регистратор полное наименование должника	
М.П. _____ подпись, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Лист № ____ Раздела 1 _____ (составляющая)

24.11.2018 № 50:09/0070421/00/02/0

Кадастровый номер: 50:09/0070421/97

Условный номер земельного участка: _____

Сведения о принятии акта и (или) заочном аукционе, предшествующих предоставлении в соответствии с законодательством Российской Федерации права государственной власти или органов местного самоуправления на приобретение в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства на нем жилого дома, предназначенного для личного дома коммерческого использования:

Сведения о том, что земельный участок или земельные участки являются объектами государственной собственности Российской Федерации (или) муниципальной собственности для государственных или муниципальных нужд:

Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственной собственности на которые не разграничены:

Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:

Статус земли об объекте недвижимости:

Общие сведения:

Подписать выписку:

Государственный регистратор _____

полное наименование должности _____

подпись _____

М.П. _____

ФОПС ЕПРН _____

инициалы, фамилия _____

Лист № ____ Раздела 2 _____ (составляющая)

24.11.2018 № 50:09/0070421/00/02/0

Кадастровый номер: 50:09/0070421/97

1. Правобластная (правобластные)

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

вид:

дата государственной регистрации:

номер государственной регистрации:

3. 3.1.1. объект недвижимости:

3.1.1.1. объект недвижимости:

основание государственной регистрации:

4. Договор участия в долевом строительстве:

5. Заключение государственного органа:

6. Сведения о вложении в стоимость зарегистрированного права:

7. Сведения о наличии решения об оценке объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:

9. Информация о предоставлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничение прав или обременение объекта недвижимости, сведения о наличии объекта недвижимости:

10. Информация о праве без необходимости в силу закона отчуждения доли, участия в долевой собственности:

11. Сведения о возможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

Государственный регистратор _____

полное наименование должности _____

подпись _____

М.П. _____

ФОПС ЕПРН _____

инициалы, фамилия _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

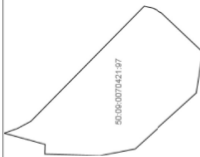
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок (необязательно)

Лист № _____ Раздела 3 _____ Всего листов раздела 3: _____ Всего листов выписки: _____
 24.11.2018 № 09/09/0070421/97 Всего разделов: _____
 Кадастровый номер: 50/09/0070421/97

План (срез, сфера) земельного участка



Масштаб 1: данные отсутствуют Условные обозначения:

Государственный регистратор
полное наименование должности подпись М.П. ФГИС ЕГРН
инициалы, фамилия

Земельный участок (необязательно)

Лист № _____ Раздела 3.2 _____ Всего листов раздела 3.2: _____ Всего листов выписки: _____
 24.11.2018 № 09/09/0070421/97 Всего разделов: _____
 Кадастровый номер: 50/09/0070421/97

Сведения о характеристиках точек: граница земельного участка
 Система координат: МСК-50, зона 2

Номер точки	Координаты			Описание записей для местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек границы земельного участка, м
	X	Y	Z		
1	48617966	2171137.14	4	данные отсутствуют	5
2	48617966	2171143.14	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	48620474	2171150.08	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	48619654	2171153.05	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	48618829	2171157.48	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	48611827	2171228.93	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	48611271	2171227.72	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	48610716	2171234.77	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	48608167	2171200.46	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	48608559	2171175.11	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	48612383	2171140.31	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	48614564	2171136.12	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Государственный регистратор
полное наименование должности подпись М.П. ФГИС ЕГРН
инициалы, фамилия