

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный Директор


В.Д. Филатов

Экз. № 1

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 800-25-08-1219

об определении справедливой стоимости недвижимого имущества: Три земельных участка с кадастровыми номерами 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150 расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское

по состоянию на 28 ноября 2019 года
дата составления отчета 02 декабря 2019 года

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным
ЗПИФ «Региональная недвижимость»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОКБС»

Генеральному директору
ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У.
Рентным ЗПИФ «Региональная
недвижимость»
Г-ну Кузнецову А.И.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Алексей Игоревич,

Специалисты ООО «ОКБС» произвели оценку справедливой стоимости имущества: Три земельных участка с кадастровыми номерами 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское.

Оценка справедливой стоимости проведена по состоянию на 28 ноября 2019 года. Оценка проведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод. По нашему мнению, справедливая стоимость объектов оценки по состоянию на 28 ноября 2019 года (НДС не облагается) округленно составляет:

14 070 000,00 руб.¹

(Четырнадцать миллионов семьдесят тысяч рублей 00 копеек)

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только с полным его содержанием, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Всю информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



В.Д. Филатов

¹ Общая сумма справедливой стоимости приводится информационно

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ	5
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	11
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	13
4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	13
4.2 Консолидация активов	15
4.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя	17
4.3.1 Заявление оценщика	17
4.3.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
4.3.3 Сведения о независимости оценщика	17
5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	19
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	21
6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения	21
6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки	22
6.3 Учет влияния ограничений	23
6.4 Количественные и качественные характеристики объектов оценки	27
6.5 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования	28
6.5.1 Земельные участки на кадастровой карте	29
6.6 Информация о местоположении объектов оценки	32
6.6.1 Кратко о Московской области	36
6.6.2 Кратко о Солнечногорский район	45
6.7 Фотографии объектов оценки	47
6.8 Определение класса объектов оценки	51
7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	52
7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки	52
7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	53
7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения	53
8 АНАЛИЗ РЫНКА	56
8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки	56
8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость	65

8.2.1	Определение сегмента рынка объектов оценки.....	65
8.2.2	Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки (Земельные участки с/х назначения).....	67
8.2.3	Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки.....	71
8.2.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	71
8.2.5	Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки.....	80
8.2.6	Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки.....	83
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ).....	84
10	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	85
10.1	Подходы к оценке объектов недвижимости.....	85
10.2	Методы оценки земельных участков.....	86
10.3	Выбор подходов и методов оценки объектов оценки.....	89
11	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЖС СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	90
11.1	Методика расчета.....	90
11.2	Выбор единиц сравнения.....	91
11.3	Подбор объектов-аналогов.....	91
11.4	Расчет стоимости земельного участка с/х назначения.....	92
11.4.1	Объекты – аналоги (земли с/х назначения).....	92
11.5	Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения.....	94
11.6	Определение стоимости объектов оценки.....	99
11.6.1	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060306:1148.....	100
11.6.2	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060306:1149.....	104
11.6.3	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060306:1150.....	109
11.7	Стоимость объекта оценки по сравнительному подходу.....	114
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	115
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	116
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ДАННЫХ, ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ....	117
14.1	Перечень методической литературы.....	117
14.2	Перечень источников внешней информации.....	118
15	ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	119

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ ПО ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ

Таблица 1-1 Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	50:09:0060309:1148	48 753,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	Без номера от 28.11.2019 г.
2	50:09:0060309:1149	25 286,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	Без номера от 28.11.2019 г.
3	50:09:0060309:1150	28 590,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	Без номера от 28.11.2019 г.
	Итого:	102 629,00				

Таблица 1-2 Основные факты и выводы по Отчету об оценке

Дата оценки	28 ноября 2019 года
Основание проведения оценки	Договор №800-25-0813 от 13 августа 2013 г., Дополнительное соглашение №8 от 29 ноября 2019 г.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых прав на объекты оценки	Общая долевая собственность, иные ограничения (обременения), см. главу 6.2 отчета.
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ рентный «Региональная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Наличие ограничений и обременений права	Доверительное управление, иные ограничения (обременения), см. главу 6.2 отчета.
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Итоговая справедливая стоимость объектов оценки (НДС не облагается), руб.	14 070 000,00 руб. (Четырнадцать миллионов семьдесят тысяч рублей 00 копеек)
Результаты оценки рыночной стоимости при расчете различными подходами	Затратный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Доходный подход: не применялся, обоснованный отказ от результатов подхода Сравнительный подход: 14 070 000,00 руб. (удельный вес результатов подхода 1,00)

Источник информации: Договор №800-25-0813 от 13 августа 2013 г. и Дополнительное соглашение №8 от 29 ноября 2019 г., Отчет об оценке №800-25-08-1219 от 02 декабря 2019 года.

В том числе по объектам оценки:

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Площадь з/у подлежащая оценке с учетом влияния ограничений, кв.м.	Справедливая стоимость, руб. округленно
1	50:09:0060309:1148	48 753,00	48 753,00	6 680 000,00
2	50:09:0060309:1149	25 286,00	25 286,00	3 470 000,00
3	50:09:0060309:1150	28 590,00	28 590,00	3 920 000,00
	ИТОГО :	102 629,00	102 629,00	14 070 000,00

2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2-1 Задание на оценку. Перечень объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория	Разрешенное использование	Адрес	Выписка из ЕГРН
1	50:09:0060309:1148	48 753,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	Без номера от 28.11.2019 г.
2	50:09:0060309:1149	25 286,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	Без номера от 28.11.2019 г.
3	50:09:0060309:1150	28 590,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	Без номера от 28.11.2019 г.
Итого:		102 629,00				

Источник информации: Договор №800-25-0813 от 13 августа 2013 г. и Дополнительное соглашение №8 от 29 ноября 2019 г.

Таблица 2-2 Задание на оценку (продолжение)

Основание проведения оценки	Договор № №800-25-0813 от 13 августа 2013 г. и Дополнительное соглашение №8 от 29 ноября 2019 г.
Состав и характеристика объекта оценки, позволяющие их идентифицировать	Объектами оценки являются: Три земельных участка с кадастровыми номерами 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Вид оцениваемых имущественных прав на объекты оценки/ ограничения (обременения) права	Право долевой собственности Ограничения (обременения) прав: доверительное управление, иные ограничения (обременения), см. главу 6.2 отчета.
Собственник объектов оценки	Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ рентный «Региональная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Назначение оценки (предполагаемое использование отчета об оценке)	Определение справедливой стоимости объектов оценки для принятия управленческих решений и определения стоимости чистых активов Фонда
Ограничения по использованию отчета об оценке	Любое иное использование отчета об оценке возможно лишь с письменного разрешения Оценщика.
Дата оценки	28 ноября 2019 года
Период проведения оценки	С 29 ноября 2019 года (дата заключения Дополнительного соглашения) по 02 декабря 2019 года (дата составления Отчета)
Дата составления Отчета	02 декабря 2019 года
Независимость Оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Оценщик и Исполнитель (юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор) не являются учредителем, собственником, акционером, кредитором, должником, страховщиком, должностным лицом или работником Заказчика оценки, не состоят с Заказчиком оценки в близком родстве или свойстве. Оценщик и Исполнитель не имеют имущественный интерес в объекте оценки, вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора на проведение оценки. Размер оплаты и/или денежного вознаграждения Оценщику и Исполнителю не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящие допущения расцениваются как равнозначно понимаемые Оценщиком и Заказчиком. Их состав и содержание могут быть изменены только по письменному соглашению Оценщика и Заказчика: <ul style="list-style-type: none"> • Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений. • В соответствии с гл.2,ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и

	<p>рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».</p> <ul style="list-style-type: none">• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.• В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.• В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».• В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.• При сборе информации об объекте оценки Оценщик проводит осмотр объекта оценки.• При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.• При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик может исходить из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке будут приложены копии соответствующих материалов• Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.• Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Первичные документы, предоставленные Заказчиком в электронном виде и на бумажном носителе и устанавливающие качественные и количественные характеристики объектов оценки, элементов, входящих в состав объектов оценки, хранятся в архиве Оценщика и могут быть предоставлены заинтересованным лицам только с разрешения Заказчика. <p>Оценщик не обязан:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Участвовать в заседаниях суда и других юридических расследованиях для дачи свидетельских показаний по поводу содержания Отчета или имущественных конфликтов, связанных с объектом оценки, если это не предусмотрено в договоре об оценке объекта оценки или в специальном соглашении между Заказчиком и Оценщиком, кроме случаев официального вызова Оценщика в суд; • Консультировать Заказчика по оценке рыночной стоимости объектов оценки, либо величине ставки аренды объекта оценки после принятия Отчета об оценке Заказчиком, если указанное консультирование не предусмотрено в договоре об оценке объектов оценки и не является предметом нового договора; • Отвечать по искам третьих лиц, легально использующих содержание Отчета, кроме случаев, когда судебным постановлением определено, что причинение ущерба указанным лицам вызвано халатностью, умышленной неправомерностью или незаконностью действий Оценщика при выполнении оценки рыночной стоимости объекта оценки.
<p>Применяемые стандарты оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; • Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N299; • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611; • Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila). • Международные стандарты оценки Международного Комитета по стандартам оценки (седьмое издание 2005 г.) • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Источник информации: Договор №800-25-0813 от 13 августа 2013 г. и Дополнительное соглашение №8 от 29 ноября 2019 г.

3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 3-1 Сведения об оценщике и исполнителе

<p>Заказчик</p>	<p>ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость» Адрес места нахождения 109240, Москва, улица Николоямская, дом 13, строение 1, этаж 5, комнаты 1-31, ИНН 7718218817, КПП 770901001, ОГРН 1027718000067 дата присвоения 10.07.2002 г., р/с 4070181060000000158 В ПАО "Промсвязьбанк" Кор.счет № 3010181040000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555.</p>
<p>Оценщик</p>	<p>Филатов Владимир Дмитриевич Почтовый адрес Оценщика Россия, 125475, г. Москва, ул. Перерва, д. 52, , кв. 126. Номер контактного телефона Оценщика +7 (499) 502-82-03 Адрес электронной почты Оценщика mail-site@okbs.ru Местонахождение оценщика офис компании ООО «ОКБС» по адресу: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5 Стаж Стаж осуществления оценочной деятельности оценщика: с 2008 г. (более трех лет). Сведения о членстве в СРОО Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (ИНН 7717528407) Контакты: Россия, 115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26. www.sroarmo.ru, armo@sroarmo.ru Дата вступления: 26.05.2008 г. Реестровый номер: 1334 Сведения о проведенных СРОО проверках члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий Меры дисциплинарного воздействия со стороны СРОО, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами СРОО, на дату подписания задания на оценку в количестве двух и более раз в течение предшествующих двух лет отсутствуют Информация о договоре страхования ответственности Оценщика Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности «ИНГОССТРАХ» №433-059700/16 срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021 г. Образование Оценщика <ul style="list-style-type: none"> • Диплом ПП №932882 от 24.05.2008 г. выдан Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». • Свидетельство о повышении квалификации ГОУ ДПО «Межотраслевой ИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова». Регистрационный номер 278-11С от 15 июля 2011 г. • Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ДПО </p>

	<p>«Государственная академия промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова». Регистрационный номер 15165 от 3 октября 2014 г.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №002174-1 от 19 января 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №015307-2 от 19 октября 2018 года. • Квалификационный аттестат по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» № 007079-3 от 26 марта 2018 года. <p>Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</p> <ul style="list-style-type: none"> • ООО «ОКБС» • ИНН 7701951014 • Контакты: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр. 5. Тел.: + 7 (499) 502-82-03. www.okbs.ru. • Трудовой договор с ООО «ОКБС» №1 от 25.09.2012 года (бессрочный).
Степень участия Оценщика в оценке	100% (полное участие)
Исполнитель	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консалтинговые Бизнес Системы» (ООО «ОКБС»).</p> <p>Место нахождения: Россия, 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 49, стр.5 1127746193310 дата присвоения 21.03.2012 г. ИНН/КПП 7701951014 / 770101001 Тел. (499) 502-82-03</p> <p>Полис обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности СПАО «ИНГОССТРАХ» 433-059700/16, срок действия договора страхования с 25.09.2016г. по 24.09.2021г.</p>
Привлекаемые к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организации и специалисты	Не привлекались

Источник информации: Договор №800-25-0813 от 13 августа 2013 г. и Дополнительное соглашение №8 от 29 ноября 2019 г.

4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

4.1 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Следующие допущения, принятые при проведении оценки, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета:

- Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.
- В соответствии с гл.2, ст.12, ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки.
- В соответствии с заданием на оценку результат оценки (рыночную стоимость объекта оценки на дату оценки) Оценщик приводит единой величиной без суждения о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- В процессе проведения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходит из условия достоверности предоставленной Заказчиком информации, характеризующей «количественные и качественные характеристики объекта оценки... и элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки».
- В рамках оценки стоимости Оценщиком не проводится юридическая экспертиза прав на объект оценки и соответствующих правовых документов.
- При сборе информации об объекте оценки Оценщик провел осмотр объекта оценки в период, возможно близкий после даты оценки.
- При проведении оценки предполагается отсутствие дефектов или скрытых фактов по объекту оценки, элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, и которые Заказчик и Оценщик не могут знать в период проведения оценки.
- При использовании Оценщиком информации, полученной из сторонних источников, Оценщик исходит из принципов достаточности и достоверности используемой информации при соблюдении следующего условия: в тексте отчета об оценке

должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не обеспечена свободным доступом или в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо использована информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов

- Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных задании на оценку, так и по тексту отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости.
- Все расчеты были произведены с помощью программы Microsoft Office Excel. Значения расчетных параметров, приведенные в Отчете, отображаются в таблицах в округленном виде, что может приводить к расхождению итоговых значений в таблицах, рассчитанных в Excel и рассчитанных любым иным способом.
- Данные о балансовой стоимости на дату оценки не предоставлены Заказчиком, однако, данный факт не влияет на справедливую стоимость объекта оценки.
- Земельные участки имеющие ограничение (обременение) - «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации» - изъятие по рыночной стоимости (ЗК РФ Статья 56.8. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд) – данные ограничения не влияют на справедливую стоимость объекта оценки.
- Земельные участки имеющие ограничение (обременение) – «Охранные зоны объектов электросетевого и газового хозяйства» - данное ограничение (обременение) не влияет на использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для сельскохозяйственного производства, т.к. данное ограничение подразумевает строительство капитальных сооружений, высотные работы, иные работы связанные с выемкой грунта, иные действия которые могут нарушать безопасную работу электросетевого и газового хозяйства.
- На основании Федерального закона от 11.06.2003 N 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) "О крестьянском (фермерском) хозяйстве", а именно пункта 1: «Крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также - фермерское хозяйство) представляет собой объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.» и пункта 4: «Фермерское хозяйство может признаваться сельскохозяйственным товаропроизводителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.». Оценщик вводит допущение об идентичности вида разрешенного использования: для с/х производства и для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.
- Территория основной части оцениваемых земельных участков залесена (высокий кустарник, многолетние деревья), использование данных земельных участков, возможно после проведения работ по вырубке и выкорчевке деревьев. Корректировка по данному фактору может быть значительной, однако, по

результатам общения со специалистами компаний, занимающихся вырубкой деревьев на территории Московской области: компания «Арборист-про», тел.: +7 (499) 755-56-97, <http://vyrubka-derevev.ru/valka-vyrubka-lesa>; компания «Классика», тел.: +7 (916) 258-60-17, <http://pil-klassika.ru/uslugi/70-vyrubka-lesa-podstroitelstvo.html>; компания «Мастер Леса», тел.: +7 (499) 350-31-19, master-lesa.pf/lesorub; частная компания, тел.: +7 (965) 189-09-82, http://drevo.zemlyaudoma.ru/biblio_02.html. Оценщик сделал вывод: вырубка леса на земельном участке обуславливает затраты собственнику, но при этом вырубленный лес можно реализовать, также с помощью компаний занимающихся его вырубкой. Достоверно сказать о стоимости вырубки леса и прибыли, которую можно получить от его реализации, без выезда на место и анализа плотности лесного покрова, видового состава деревьев, высот и толщин стволов, их состояния, специалисты не имеют возможности. Ввиду этого, Оценщик делает допущение, основанное на консультациях со специалистами, что стоимость вырубки леса может быть равна его реализации.

4.2 Консолидация активов

Согласно Международным стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

13. Актив или обязательство, оцениваемое по справедливой стоимости, может представлять собой следующее:
 - (а) отдельный актив или обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив); или
 - (б) группа активов, группа обязательств или группа активов и обязательств (например, единица, генерирующая денежные средства, или бизнес).
14. Тот факт, является ли актив или обязательство отдельным активом или обязательством, группой активов, группой обязательств или группой активов и обязательств для целей признания или раскрытия информации, зависит от его единицы учета. Единица учета для актива или обязательства определяется в соответствии с тем МСФО, который требует или разрешает оценку справедливой стоимости, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем стандарте.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611:

4. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

На основании выше приведенного Оценщик делает вывод консолидация активов возможна и зависит от единиц учета, определенного в соответствующем МСФО. В связи с тем, что учет активов фонда не ведется по МСФО, Оценщик вводит допущение о рассмотрении единиц учета в соответствии с РСБУ¹ для целей настоящей оценки.

Согласно данным учета фонда (единица учета) – активы фонда находятся на персональном учете и не группируются.

¹ РСБУ (Российские стандарты бухгалтерского учета) – совокупность норм федерального законодательства России и Положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), издаваемых Министерством Финансов РФ, которые регулируют правила бухгалтерского учета.

4.3 Заявление о соответствии Оценщика и Исполнителя

4.3.1 Заявление оценщика

Оценщик удостоверяет, что на основании имевшейся в его распоряжении информации:

- Выполненный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничительных условий, и являются персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнением и выводами оценщика.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в отношении объекта оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных в предполагаемую сделку сторон.
- Вознаграждение оценщика ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений или выводов, содержащихся в отчете.

4.3.2 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «ОКБС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4.3.3 Сведения о независимости оценщика

- Настоящим оценщик Филатов Владимир Дмитриевич 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 Филатов Владимир Дмитриевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Оценщик Филатов Владимир Дмитриевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «ОКБС»



/Филатов В.Д./

/Филатов В.Д./

02 декабря 2019 года

5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщик является Субъектом, действующим на территории Российской Федерации. В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты в области оценочной деятельности, обязательные к применению на территории РФ.

Оценщик является членом СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки» (свидетельство №2860-12 от 11.07.2012 г.). В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

1) Стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ:

- Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1);
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №298 от 20.05.2015г. (далее ФСО №2);
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №299 от 20.05.2015г. (далее ФСО №3);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 (далее ФСО №7).

2) Стандарты оценки, обязательные к применению оценщиками-членами СРО:

- Правила и стандарты СРО НП «Саморегулируемая организация Ассоциация Российских Магистров Оценки», утвержденные Решением Президиума НП "АРМО" от 16.01.2008 г. (<http://sroarmo.ru/standarty-i-pravila>).

3) Международные стандарты оценки

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н)

Использование «Международных стандартов оценки» связано с тем, что перечисленные выше стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации определяют общие принципы оценки, а Международные стандарты определяют конкретные принципы оценки тех или иных видов собственности.

Возможность использования Международных стандартов оценки подтверждена ст. 7 Гражданского кодекса РФ «Гражданское законодательство и нормы международного права», где указано, что «Общепризнанные принципы и нормы международного права и международные договоры Российской Федерации являются в соответствии с Конституцией Российской Федерации составной частью правовой системы Российской Федерации» и могут непосредственно применяться кроме случаев, когда из международного договора следует, что для его применения требуется издание внутригосударственного акта».

Согласно Указаниям Банка Центрального банка Российской Федерации (Банка России) от 25 августа 2015 года, №3758-у:

«Правила определения стоимости чистых активов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, в том числе настоящего Указания и иных нормативных актов Банка России», а именно:

«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 18 июля 2012 года № 217н.»

«1.4 Стоимость активов, в том числе определенная на основании отчета оценщика (далее – отчет оценщика), составленного в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.»

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 от 29 июля 1998 в текущей редакции и Федеральных стандартах оценки (ФСО) №1 от 20.05.2015 г. № 297, №2 от 20.05.2015 г. № 298, №3 от 20.05.2015 г. № 299 отсутствует четкое определение понятия «справедливая стоимость», на основании Статьи 7 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998:

«В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и других.»

Оценщик вводит допущение о приравнивании понятий «справедливая стоимость» и «иная стоимость», как вывод приравнивает справедливую и рыночную стоимости.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1 Перечень использованных при проведении оценки объектов оценки данных с указанием источников их получения

Оценщиком не проводилась техническая экспертиза объекта оценки и юридическая экспертиза прав на объекты оценки и соответствующих правовых документов.

Описание основных характеристик оцениваемых объектов составлено на основании обобщения данных из документов и материалов, предоставленных Заказчиком (приведены в Приложении настоящего Отчета «Копии документов, предоставленных Заказчиком»), в соответствии с перечнем, представленным в таблице ниже.

Таблица 6-1 Перечень документов, предоставленных Заказчиком по объектам оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Документы по объекту оценки, предоставленные Заказчиком	
1	Земельный участок	50:09:0060309:1148	Выписка из ЕГРН	Без номера от 28.11.2019 г.
2	Земельный участок	50:09:0060309:1149	Выписка из ЕГРН	Без номера от 28.11.2019 г.
3	Земельный участок	50:09:0060309:1150	Выписка из ЕГРН	Без номера от 28.11.2019 г.

Источник информации: информация, предоставленная Заказчиком

6.2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

Таблица 6-2 Информация об имущественных правах и обременениях объектов оценки

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Правоудостоверяющие документы (Выписка из ЕГРН)	Существующие ограничения/обременения	Иные ограничения/обременения	Общая площадь (кв. м.)	Площадь ограничения/обременения, кв.м.
1	Земельный участок	50:09:0060309:1148	Общая долевая собственность	Без номера от 28.11.2019 г.	Доверительное управление	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	48 753,00	7 744,00
2	Земельный участок	50:09:0060309:1149	Общая долевая собственность	Без номера от 28.11.2019 г.	Доверительное управление	-	25 286,00	-
3	Земельный участок	50:09:0060309:1150	Общая долевая собственность	Без номера от 28.11.2019 г.	Доверительное управление	-	28 590,00	-

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

Объекты оценки принадлежат на праве долевой собственности: Владельцы инвестиционных паев - ЗПИФ рентный «Региональная недвижимость» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

6.3 Учет влияния ограничений

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Зарегистрированное право	Существующие ограничения/обременения	Наличие зданий на территории	Влияние ограничения на справедливую стоимость	Общая площадь (кв. м.)	Площадь ограничения / обременения, кв.м. с учетом наложения	Площадь з/у подлежащая оценке с учетом влияния ограничений
1	Земельный участок	50:09:0060309:1148	Общая долевая собственность	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.09.2.14, Постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" № 160 от 24.02.2009	нет	Существующие ограничение не влияет на справедливую стоимость, в соответствии с ЗК РФ Статья 56.8, изъятие происходит по рыночной стоимости, использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для с/х производства не ограничено	48 753,00	7 744,00	48 753,00
2	Земельный участок	50:09:0060309:1149	Общая долевая собственность	-	нет	-	25 286,00	-	25 286,00
3	Земельный участок	50:09:0060309:1150	Общая долевая собственность	-	нет	-	28 590,00	-	28 590,00

Участки ▾ 50:09:0060309:1150 Найти

Земельные участки ¹ ★

1. **50:09:0060309:1150**
 Российская Федерация, Московская область,
 Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0060309:1150
Кад. квартал:	50:09:0060309
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	-
Уточненная площадь:	28 590 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства

192056

Выводы:

- Земельные участки имеющие ограничение (обременение) - «Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации» - изъятие по рыночной стоимости (ЗК РФ Статья 56.8. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд) – данные ограничения не влияют на справедливую стоимость объекта оценки.
- Земельные участки имеющие ограничение (обременение) – «Охранные зоны объектов электросетевого и газового хозяйства» - данное ограничение (обременение) не влияет на использование земельного участка по прямому назначению, в качестве земель для сельскохозяйственного производства, т.к. данное ограничение подразумевает строительство капитальных сооружений, высотные работы, иные работы связанные с выемкой грунта, иные действия которые могут нарушать безопасную работу электросетевого и газового хозяйства.
- Земельные участки имеющие обременение – «Доверительное управление». Целью настоящей оценки является определение недвижимого имущества, составляющего активы Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1). Объект недвижимости, оцениваемый в данном Отчете, может являться объектом оценки, так как относится к объектам гражданских прав. Согласно Выпискам из ЕГРН, оцениваемым правом является право общей долевой собственности. Право общей долевой собственности является частным случаем права собственности, регламентируемого статьей 209 части 1 Гражданского кодекса РФ. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются. Понятие общей долевой собственности указано в статье 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), в соответствии с которой имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, то есть, в данном случае, управляющей компанией, в соответствии с правилами доверительного управления. Однако в соответствии с пп. 14 ст. 13.2 ФЗ «Об инвестиционных фондах» (№ 156-ФЗ от 29 ноября 2001 г. (в действующей редакции)) управляющая компания не вправе распоряжаться имуществом, переданным в оплату инвестиционных паев, за исключением случая включения такого имущества в состав паевого инвестиционного фонда или возврата лицу, передавшему указанное имущество в оплату инвестиционных паев. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Собственник, предоставляя свои полномочия по договору доверительного управления другому лицу, остается собственником, поскольку осуществление указанных полномочий происходит в

его интересах. Доверительный управляющий лишен возможности управлять имуществом в своих интересах, как бы широки ни были его права, и подчинен воле собственника, направленной на получение разумной выгоды от использования его имущества. Оцениваемые объекты недвижимости имеют ограничения (обременения) права - доверительное управление. Доверительное управление имуществом возникает одновременно с общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев на имущество, составляющее паевой фонд, и является обременением, подлежащим государственной регистрации. Правовое регулирование доверительного управления как вида обременения осуществляется Гражданским кодексом РФ. Доверительное управление имуществом заключается в том, что одна сторона передает другой имущество на определенный срок в доверительное управление, которая в свою очередь осуществляет управление этим имуществом в интересах учредителя управления. При продаже объектов, оцениваемое имущество будет передано новому собственнику без ограничений (обременений) прав, так как наличие обременения связано не с самим имуществом, а с его правообладателем, поэтому возможное обременение после продажи права общей долевой собственности в виде доверительного управления не учитывалось. Так как предполагаемое использование результатов оценки - для расчета стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда, то оценка производится без учета ограничений (обременений) прав, связанных с общей долевой собственностью и ограничением (обременением) права – доверительным управлением. Какие-либо прочие ограничения (обременения) в отношении оцениваемых объектов недвижимости по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют. Дальнейший расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также то, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

Вывод: Объекты оценки находятся на праве общей долевой собственности у владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда, имеет ограничение (обременение) – доверительное управление. Однако для целей данной оценки обременение и связанный с ним статус общей долевой собственности не учитывался и приравнен к праву собственности, в связи с «природой» данного обременения, которое является следствием нахождения имущества в собственности ЗПИФ. Дальнейший расчет производился при условии, что информация, представленная Заказчиком о наличии ограничений (обременений) права, характеризуется полнотой и достоверностью.

6.4 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

Таблица 6-3 Количественные и качественные характеристики объектов оценки

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наличие зданий на территории	Адрес
1	50:09:0060309:1148	48 753,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
2	50:09:0060309:1149	25 286,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
3	50:09:0060309:1150	28 590,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	нет	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.б.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета

6.5 Данные кадастрового учета по объектам оценки, характеристика фактического использования

№	Объект оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, действующая на период проведения оценки, руб.	Категория земель	Разрешенное использование	Фактическое использование
1	Земельный участок	50:09:0060309:1148	Данные отсутствуют	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
2	Земельный участок	50:09:0060309:1149	Данные отсутствуют	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
3	Земельный участок	50:09:0060309:1150	Данные отсутствуют	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Не используется, частично залесен
		Итого:	0,00			

Источник: Информация, предоставленная Заказчиком, согласно документам по перечню в п.6.1 «Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения» настоящего Отчета, данные Публичной кадастровой карты Росреестра, ссылка: <http://pk5.rosreestr.ru/>

6.5.1 Земельные участки на кадастровой карте

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 50:09:0060309:1148 **Найти**

Земельные участки 1

1. **50:09:0060309:1148**
 Российская Федерация, Московская область,
 Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0060309:1148
Кад. квартал:	50:09:0060309
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	-
Уточненная площадь:	48 753 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства

Участки 50:09:0060309:1149 Найти

Земельные участки 1

1. 50:09:0060309:1149
 Российская Федерация, Московская область,
 Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0060309:1149
Кад. квартал:	50:09:0060309
Статус:	Учетный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	-
Уточненная площадь:	25 286 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства

Участки 50:09:0060309:1150 Найти

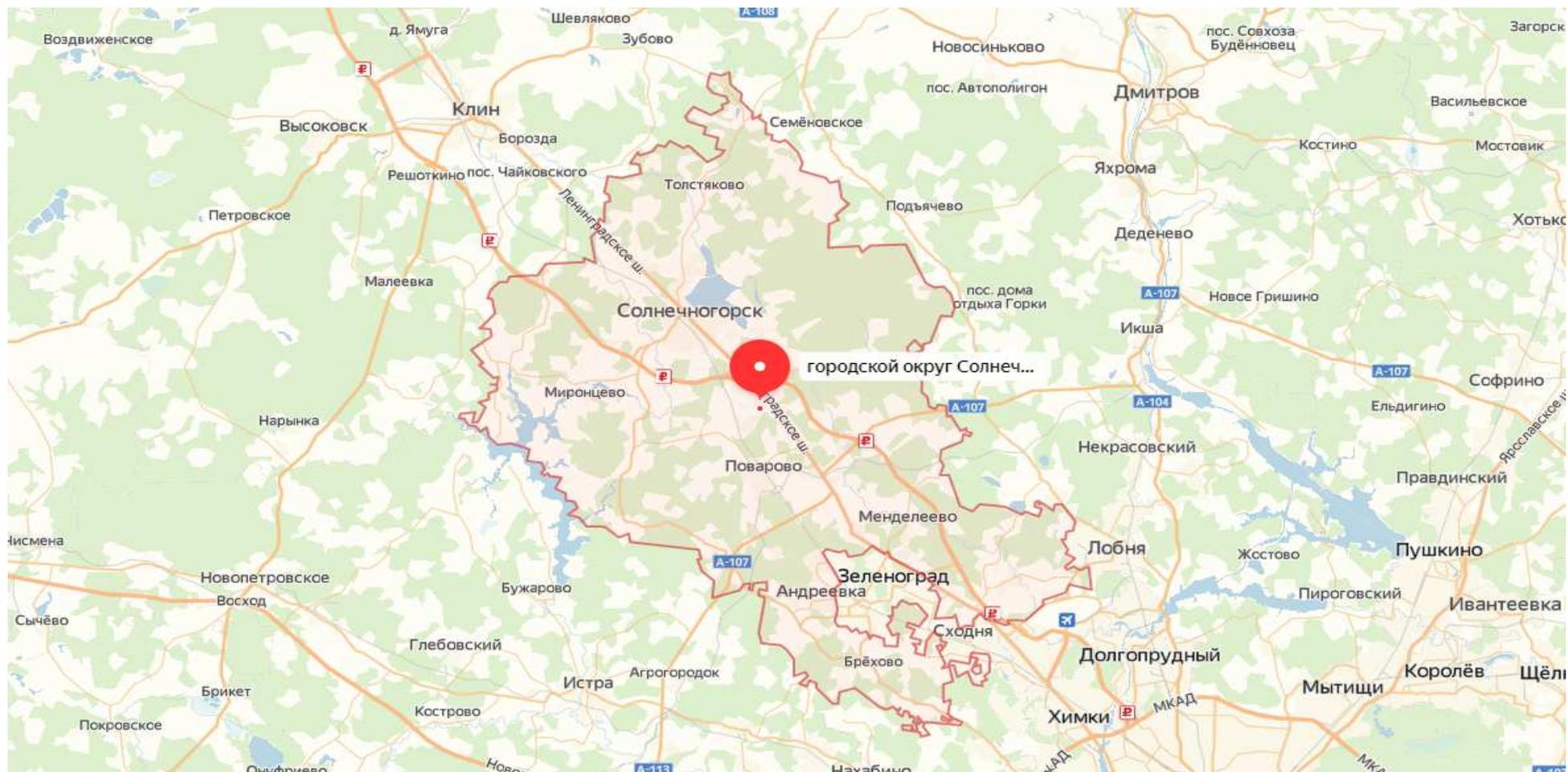
Земельные участки 1

1. **50:09:0060309:1150**
 Российская Федерация, Московская область,
 Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

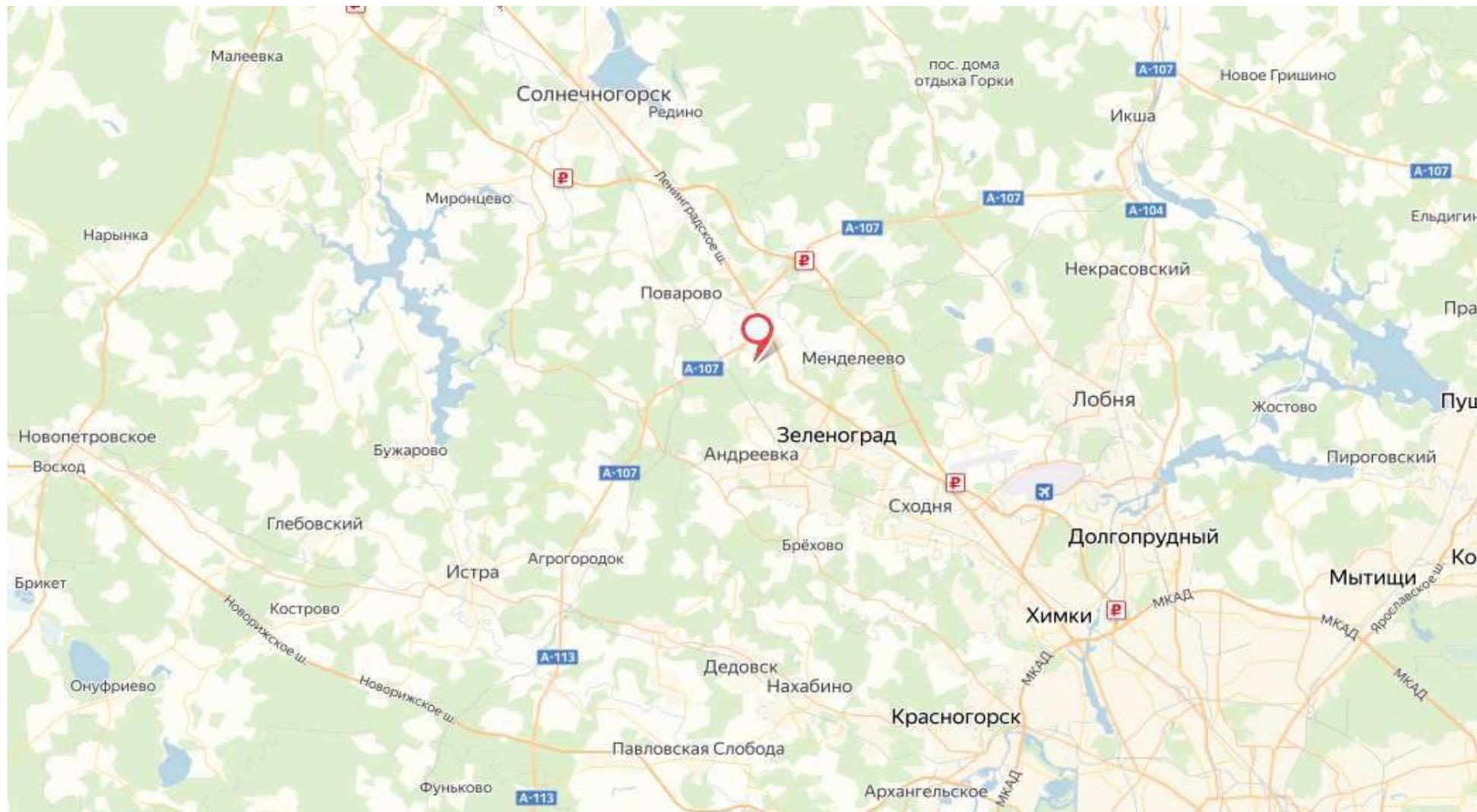
Информация	Услуги
Вид:	Земельный участок
Кад. номер:	50:09:0060309:1150
Кад. квартал:	50:09:0060309
Статус:	Учтенный
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	-
Уточненная площадь:	28 590 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	Для сельскохозяйственного производства

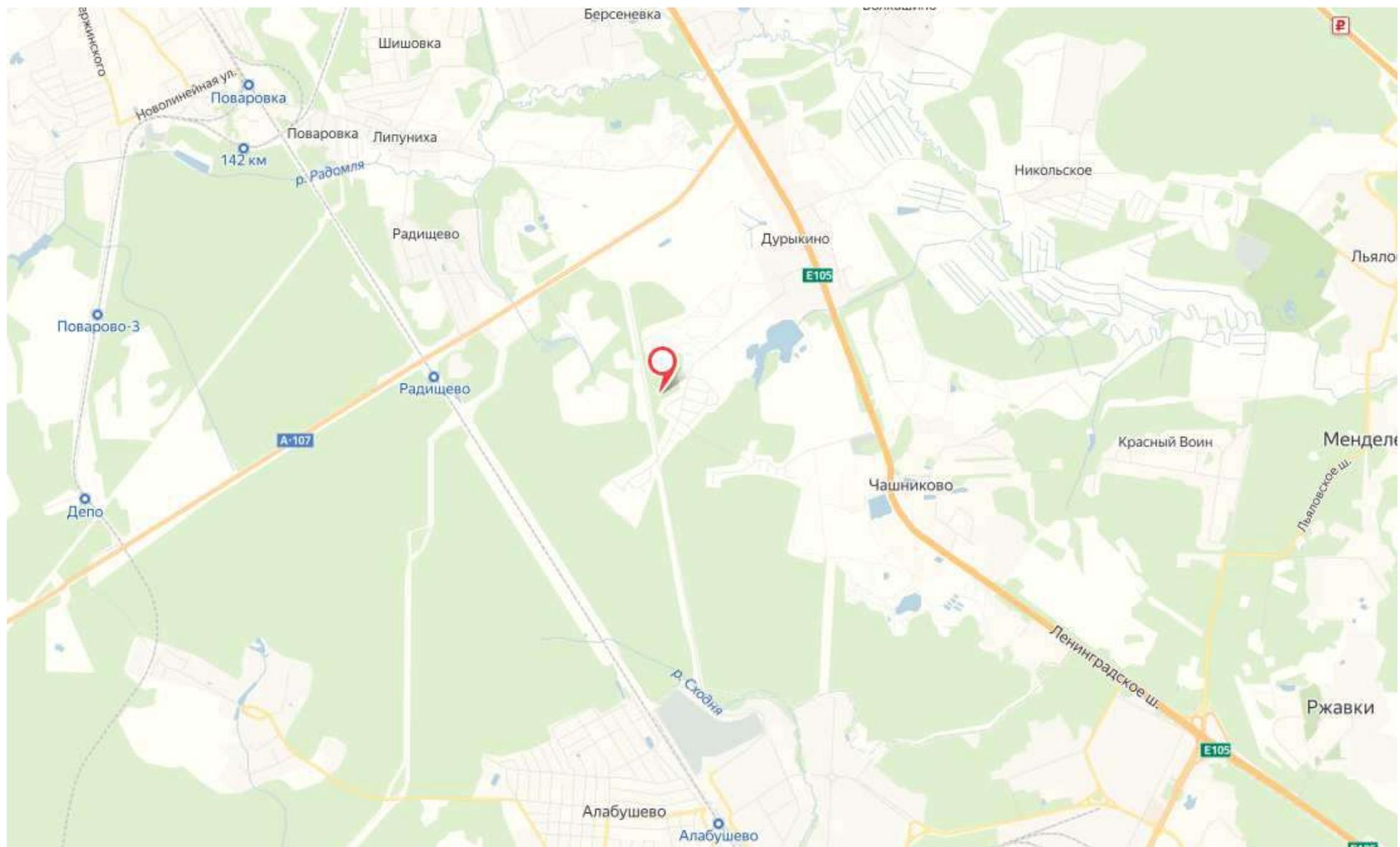
6.6 Информация о местоположении объектов оценки

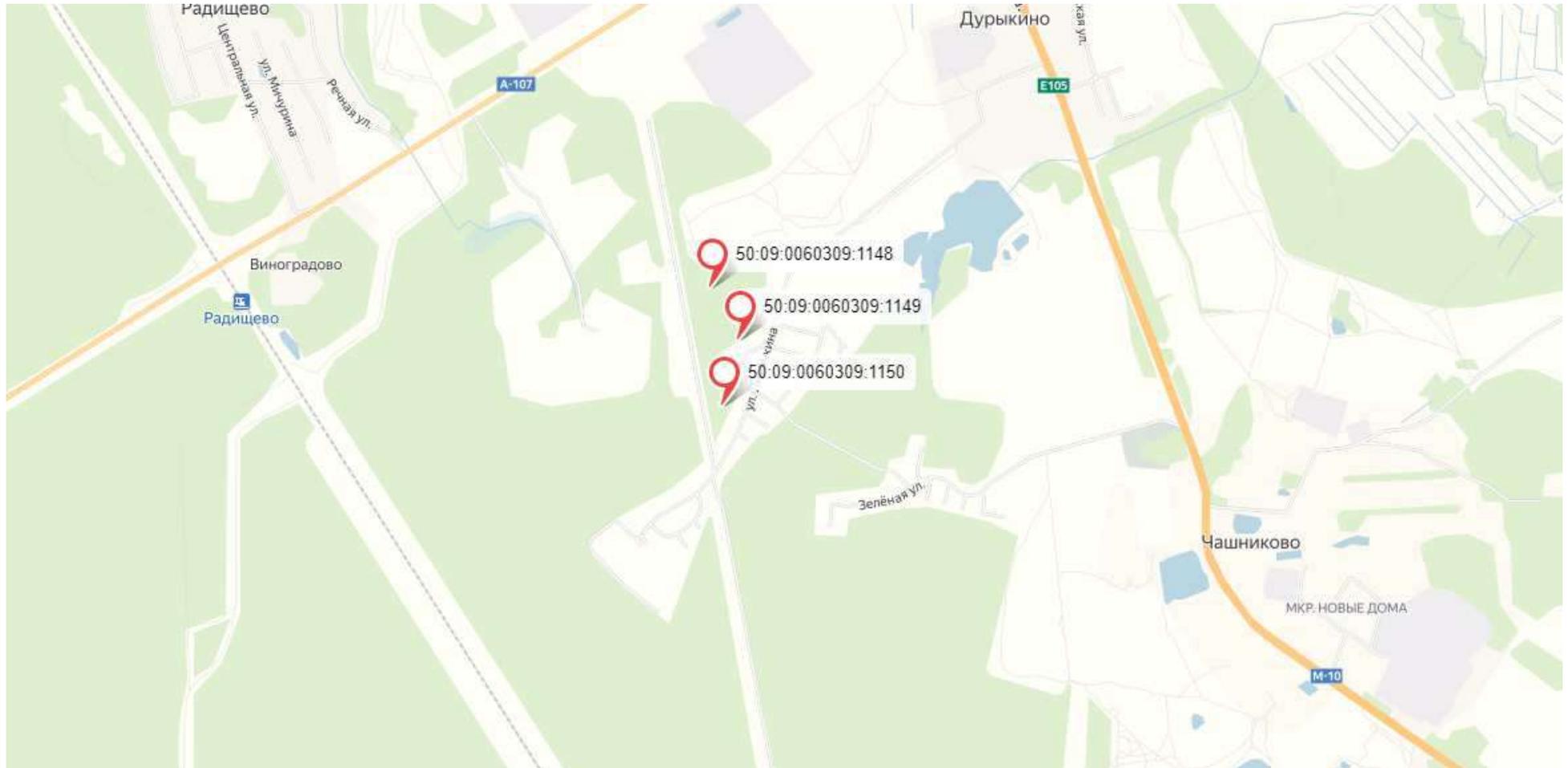
Объектом оценки является недвижимое имущество (Три земельных участка с кадастровыми номерами 50:09:0060309:1148, 50:09:0060309:1149, 50:09:0060309:1150) расположенное по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское.



Объекты оценки – земельные участки с/х назначения







6.6.1 Кратко о Московской области

Москóвская óбласть (неофициально — Подмоскóвье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определён, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске.

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административного-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 16 районов, 44 городов областного подчинения, 2 посёлков городского типа областного подчинения и 5 закрытых административно-территориальных образований.

Своё название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Географическое положение

Московская область находится в Центральном федеральном округе Российской Федерации, в центральной части Восточно-Европейской (Русской) равнины, в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Область протянулась с севера на юг на 310 км, с запада на восток — на 340 км.

Население

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 7 599 647 чел. (2019). Плотность населения — 171,44 чел./км² (2019).

В Московской области наблюдается устойчивый рост населения (так, с 2005 года по 2012 прирост составил 10,5 %). Смертность в Московской области превышает рождаемость, однако в 2010-е годы естественная убыль населения снижается (с –8,5 % в 2005 году до –1,8 % в 2012 году). Прирост населения в области идёт главным образом за счёт увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или посёлках городского типа живёт и подавляющее большинство населения — свыше 80 %. Общий рост населения обеспечивается за счёт внешних миграций. Из общего числа прибывших в Московскую область в 2006—2010 годах около 22 % составляли иностранные граждане, причём число занятых иностранными гражданами в экономике области растёт: в 2010 году численность иностранных работников составляла 230,7 тыс. чел. — в 1,6 раз больше, чем в 2005 году. Особенностью Московской области является значительный объём маятниковых миграций рабочей силы. Значительная часть экономически активного населения Московской области трудоустроивается в Москве. По абсолютным значениям численности населения в 2010 году лидировали Одинцовский (316,6 тыс. чел.), Раменский (256,3 тыс. чел.), Сергиево-Посадский (225,3 тыс. чел.) и Балашихинский (225,3) районы.

Средняя плотность населения — 171,44 чел./км² (2019) — самая большая среди российских регионов (без учёта Москвы и Санкт-Петербурга), что обусловлено высокой долей городского населения — 80,58 % (2018) (по данным на 2010 год — 80,1 %). Наибольшая плотность имеет место в ближайших к Москве районах (Люберецком, Балашихинском, Красногорском и др.) и городских округах (Химки, Долгопрудный, Реутов и др.), наименьшая — в окраинных районах — Лотошинском, Шаховском, Можайском, где в 2010 году составляла около 20 чел./км²; редко заселена также восточная часть Мещёрской низменности (менее 20 чел./км²).

По национальности большинство населения (92,92 %, 6202 тыс. чел.) — русские; вторая по численности населения — украинцы (119,4 тыс. чел.), на третьем месте — татары (56,2 тыс. чел.). По сравнению с 2002 годом в 2010 году в наибольшей степени (в полтора раза и более) увеличилось число узбеков (более чем в шесть раз), таджиков (в пять раз), а также молдаван, армян и азербайджанцев. Количество украинцев, белорусов и евреев уменьшилось по сравнению с данными переписи 2002 года. 419 тысяч человек не указали свою национальность — это почти в 2,5 раза больше, чем в 2002 году (172 тыс. чел.). В Московской области проживает также большое количество нелегальных трудовых мигрантов, преимущественно из стран ближнего зарубежья; в некоторых городах формируются места их компактного проживания, что способствует усилению межнациональной напряжённости. Уровень

зарегистрированной безработицы традиционно невысок, в 2012 году в области было 2,7 % безработных. Величина прожиточного минимума в IV квартале 2012 года составила 7223 рубля.

Административно-территориальное деление]

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года № 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 5 марта 2018 года), подразделяется на (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- районы (14)
- города областного подчинения (46)
- посёлки городского типа областного подчинения (2)
- закрытые административно-территориальные образования (5)

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на 17 марта 2018 года):

- муниципальные районы (14)
- сельские поселения (78)
- городские поселения (61)
- городские округа (53)



**Города и пгт областного подчинения
(городские округа)**

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| с адм. территорией | без адм. территории |
| 1 Балашиха | 42 Бронницы |
| 2 Волоколамск | 43 Дзержинский |
| 3 Воскресенск | 44 Долгопрудный |
| 4 Дмитров | 45 Дубна |
| 5 Домодедово | 46 Жуковский |
| 6 Егорьевск | 47 Ивanteevka |
| 7 Зарайск | 48 Королев |
| 8 Истра | 49 Котельники |
| 9 Кашира | 50 Красноармейск |
| 10 Клиn | 51 Лобня |
| 11 Коломна | 52 Лыткарино |
| 12 Красногорск | 53 Протвино |
| 13 Лосино-Петровский | 54 Пушкино |
| 14 Лотошино | 55 Реутов |
| 15 Луховицы | 56 Рошаль |
| 16 Люберцы | 57 Химки |
| 17 Можайск | 58 Электрoгoрск |
| 18 Мытищи | |
| 19 Наро-Фоминск | |
| 20 Ногинск (Богородский) | |
| 21 Одинцово | ЗАТО |
| 22 Озёры | (городские округа) |
| 23 Орехово-Зуево | 1 Власиха |
| 24 Павловский Посад | 2 Восход |
| 25 Подольск | 3 Звёздный городок |
| 26 Пушкино | 4 Краснознаменск |
| 27 Раменское | 5 Молодёжный |
| 28 Руза | |
| 29 Сергиев Посад | |
| 30 Серебряные Пруды | Район |
| 31 Серпухов | (городской округ) |
| 32 Солнечногорск | Ленинский |
| 33 Ступино | |
| 34 Талдом | |
| 35 Фрязино | |
| 36 Черноголовка | |
| 37 Чехов | |
| 38 Шатура | |
| 39 Шаховская | |
| 40 Щелково | |
| 41 Электросталь | |

Экономика

Структура суммарного оборота организаций по видам экономической деятельности. По данным Росстата на 2010 год

- Сфера услуг (52,9 %)
- Обрабатывающая промышленность (25,5 %)
- Энергетика (4,9 %)
- Прочее (16,7 %)

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2016 году составил 3,6 трлн рублей.

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4 078 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб). Московская область занимает 3-е место по России по числу организаций с участием иностранного капитала (2010 год — свыше 800 таких организаций) и обладает высоким инвестиционным потенциалом.

Доходы консолидированного бюджета Московской области по данным Росстата, млрд руб. 2000—2010 годы

Бюджет Московской области на 2013 год составил: доходы — 289 миллиардов рублей, расходы — 306 миллиардов рублей

Дефицит бюджета — 5,43 % от расходов. Основные статьи доходов — налоги на прибыль организаций (37,8 %) и на доходы физических лиц (34 %), а также акцизы (13 %). Концентрация налоговой базы для субъекта не характерна (так, крупнейший налогоплательщик — ГУП «Мособлгаз» — ежегодно перечисляет в бюджет менее 1 % собственных доходов региона) Свыше 60 % расходов областного бюджета имеет социальную направленность (22 % расходов выделяется на образование, 21 % на социальную политику, 20 % на здравоохранение). Крупными статьями расходов являются также национальная экономика (16 %, в том числе 10 % — дорожное хозяйство), общегосударственные вопросы (6 %), обслуживание государственного и муниципального долга (3 %). Государственный долг Московской области на 1 марта 2013 года составил 55,5 млрд рублей; стоит отметить существенное сокращение объёма долга в 2010—2012 годах (в 2,5 раза), главным образом за счёт средств от эмиссии ценных бумаг и кредитов от кредитных организаций

Существенное влияние на экономику Московской области и, в частности, на размер её бюджета оказала передача с 1 июля 2012 года части территории Московской области Москве; так, по мнению бывшего губернатора Московской области Сергея Шойгу, в связи с расширением Москвы Московская область может ежегодно недополучать 35 млрд рублей налогов.

Промышленность

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы. География размещения промышленности Московской области связана с радиально-кольцевой системой транспортных путей: промышленные города «нанизаны» на радиусы железных дорог, расходящихся из Москвы; кольца же образованы городами, находящимися на примерно равном расстоянии от Москвы. Первое кольцо образуют города-спутники Москвы (Мытищи, Люберцы, Балашиха и др.), в числе городов второго кольца города, находящиеся на расстоянии свыше 50 километров от МКАД (Клин, Орехово-Зуево, Кашира и др.). Другой особенностью размещения промышленности области является её наиболее высокая концентрация на северо-восточном от Москвы направлении (условными границами этого сектора можно считать Дмитровское шоссе и трассу М5 «Урал»). На востоке области исторически размещались предприятия лёгкой промышленности, машиностроительные заводы, предприятия оборонного комплекса; многие из этих предприятий прекратили работу в 1990-е годы. В ходе новой волны индустриализации, начавшейся в 2000-е годы, создавались преимущественно предприятия, направленные на удовлетворение потребительского спроса (пищевая промышленность, производство мебели и строительных материалов); зачастую эти производства создавались при участии иностранных инвесторов.

Среди муниципальных образований Московской области лидерами по объёму отгружённой продукции являются Ступинский, Мытищинский, Раменский, Щёлковский, Рузский и Чеховский районы. Ведущие отрасли промышленности в 2011

году — пищевая промышленность (30 % производимой продукции), машиностроение (свыше 20 %), химическая промышленность (14 %), металлургия (около 10 %). По темпам роста промышленного производства выделяется Волоколамский район (в 2011 году — 185 %).

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королёв — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулёво — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (Люберцы, Дмитров, Балашиха); высококачественные стали (Электросталь); оборудование лёгкой промышленности (основные центры — Коломна, Климовск, Подольск); кабели (Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в Красноармейске, самолётостроительное производство корпорации МиГ в Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в Воскресенске и Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в Красногорске и множество керамических производств. Развита деревообрабатывающая промышленность (в Бронницах, Шатуре и др). В Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объёмов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырьё. Производятся кислоты (Щёлково), минеральные удобрения (Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (Серпухов и Клин), пластмассовые изделия (Орехово-Зуево), лаки и краски (Сергиев Посад, Одинцово), фармацевтические изделия (Старая Купавна) и т. д..

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих (в 2010 году — 2-е) мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область

является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликёроводочных изделий с содержанием спирта до 25 % область занимает более скромное 12-е место). Важное место в структуре пищевой промышленности области принадлежит также производству цельномолочной продукции (в 2010 году объёмы производства цельномолочной продукции были третьими по России после Москвы и Краснодарского края).

Ранее ведущей отраслью являлась лёгкая промышленность (на неё приходилось свыше 35 % валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, лёгкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в городах Егорьевск, Ногинск, Орехово-Зуево) и шерстяное (в городах Павловский Посад, Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в Ивантеевке, Дмитрове). В 2010 году по производству тканей область занимала лишь 11-е место в России (при этом по производству обуви — 2-е).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в Дубне, Краснознаменске, Хотькове; в городе Фрязино формируется научно-производственный кластер «Фотоника», суммарный объём инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долларов.

Сельское хозяйство

На территории Московской области ведётся сельское хозяйство, представленное как растениеводством, так и животноводством. В сельском хозяйстве используется около 40 % территории Московской области; наименее освоены сельским хозяйством северные, восточные и западные окраинные районы. Большинство сельскохозяйственных предприятий расположено в районах в радиусе 30—100 км от Москвы. В южной части области, особенно к югу от Оки, в сельском хозяйстве используется более 50 % земель. Сельское хозяйство имеет преимущественно пригородную специализацию. Растениеводство характерно преимущественно для южной части области. Большая часть посевных площадей (свыше 3/5) занята кормовыми культурами. Большие площади (преимущественно на юге и юго-востоке области) отведены под посевы зерновых: пшеница, ячмень, овёс, рожь. Значительную роль в растениеводстве региона играет картофелеводство. Распространено тепличное овощеводство; по валовому сбору овощей в 2010 году область заняла 5-е место в России. Выращиваются также цветы, грибы (шампиньоны и др). Животноводство преобладает над растениеводством; и главным образом направлено на производство молока и мяса. По производству молока область занимает одно из самых высоких мест в стране (2010 год — 9-е, 769,4 тыс. т). Помимо крупного рогатого скота, повсеместно разводятся свиньи и куры. В водоёмах региона распространено рыбоводство, крупнейшие хозяйства расположены в Егорьевском районе на Цнинских прудах, на Бисеровских прудах в Ногинском районе, Нарских прудах в Одинцовском, а в Дмитровском районе в посёлке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий как рыбу, так и живую икру и личинки.

По сельскому хозяйству болезненный удар нанёс кризис 1990-х годов, из которого регион не может выбраться до сих пор. Многие земли, занятые ранее под культуры и пастбища, сегодня выведены из оборота. Посевные площади сельскохозяйственных культур сократились с 1224 тыс. га в 1990 году до 551 тыс. га в 2010 году. В 2010 году объёмы производства зерна составили 172,2 тыс. тонн, валовой сбор картофеля — 527,9 тыс. тонн, овощей — 493 тыс. тонн. Сельскохозяйственные предприятия постепенно вытесняются с территории области вследствие урбанизации и субурбанизации. Несмотря на эти трудности, агрокомплексу области удалось сохранить высокую интенсивность производства и лидирующие позиции в Нечерноземной России. Наиболее устойчиво развиваются предприятия, обеспечивающие сырьём пищевую промышленность Москвы и области. В Московской области работают крупные агрохолдинги ОАО «Моссельпром», ЗАО «Элинар-Бройлер», группа компаний «Ассортимент»; зарегистрировано более 6,5 тыс. фермерских хозяйств и свыше 500 тыс. личных подсобных хозяйств.

6.6.2 Кратко о Солнечногорский район

Солнечногорский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—1957, 1960—1963, 1965—2019) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2019).

9 января 2019 года на территории муниципального района было образовано новое муниципальное образование городской округ Солнечногорск.

9 апреля 2019 года вместо Солнечногорского района как административно-территориальной единицы области образован город областного подчинения Солнечногорск с административной территорией.

Административный центр — город Солнечногорск, который как город областного подчинения в 1960—2001 гг. не входил в состав района.

География

Солнечногорский район в границах 1939 года

Район граничит с Клинским, Истринским, Красногорским и Дмитровским районами, с городским округом Химки Московской области, а также с Зеленоградом и районом Молжаниновский города Москвы. Площадь территории — 1085,07 км².

Территориальное устройство

Солнечногорский район с 2001 до 2003 гг. включал 1 город районного подчинения (Солнечногорск), 3 посёлка городского типа (Андреевка, Менделеево, Поварово) и 11 сельских округов: Андреевский, Вертлинский, Искровский, Кировский, Кутузовский, Мошницкий, Обуховский, Пешковский, Подолинский, Пятницкий, Ржавский, Соколовский, Солнечногорский.

С 2003 до 2006 гг. количество сельских округов сократилось до 10, а число пгт увеличилось до 4: Ржавский сельский округ был упразднён, а составлявшие его посёлок Ржавки и деревня Новые Ржавки были объединены в новый пгт (рабочий посёлок) Ржавки.

Город Солнечногорск с 1960 до 2001 гг. как город областного подчинения не входил в состав района.

В Солнечногорский муниципальный район с 1 января 2006 до 9 января 2019 гг.^[5] входило 11 муниципальных образований, в том числе 5 городских и 6 сельских поселений:

№ ↕	Бывшее муниципальное образование ↕	Административный центр ↕	Количество населённых пунктов ↕	Население ↕	Площадь ^[33] , км ² ↕
Городские поселения:					
1	Андреевка	рабочий посёлок Андреевка	9	↗18 906 ^[31]	64,21
2	Менделеево	рабочий посёлок Менделеево	3	↘8054 ^[31]	8,03
3	Поварово	рабочий посёлок Поварово	10	↗8755 ^[31]	51,61
4	Ржавки	рабочий посёлок Ржавки	1	↘4858 ^[31]	7,30
5	Солнечногорск	город Солнечногорск	26	↘58 755 ^[31]	281,61
Сельские поселения:					
6	Кривцовское	деревня Кривцово	31	↗5616 ^[31]	125,62
7	Кутузовское	деревня Брёхово	16	↗8934 ^[31]	52,88
8	Лунёвское	посёлок Лунёво	21	↗7495 ^[31]	95,72
9	Пешковское	деревня Пешки	31	↗12 249 ^[31]	182,25
10	Смирновское	посёлок Смирновка	27	↗3578 ^[31]	134,60
11	Соколовское	деревня Новая	23	↗6184 ^[31]	128,74

6.7 Фотографии объектов оценки









6.8 Определение класса объектов оценки

На основании проведенного Оценщиком осмотра объектов оценки, а так же проведенного анализа предоставленных документов можно заключить следующее:

Для земельных участков с/х назначения

Согласно информации, приведенной в Справочнике оценщика недвижимости -2018 «Земельные участки сельскохозяйственного назначения» земельные участки сельскохозяйственного назначения классифицируются следующим образом:

Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения

Таблица 2

№	Виды сельскохозяйственных угодий	Подгруппы
1	Пашня	Богарная Орошаемая Осушаемая
2	Кормовые угодья	Сенокосы Пастбища
3	Земельные участки под многолетними насаждениями	Земельные участки под садами Земельные участки под виноградниками Земельные участки под ягодниками
4	Залежь	Не используется 1-3 года Не используется 3-7 лет Целина

По результатам проведенного осмотра, а так же консультаций с Заказчиком, Оценщик принимает вид с/х угодий как – «Залежь».

7 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

7.1 Определение вида стоимости, рассчитываемого для объектов оценки

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме¹.

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.

¹ ст.3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее №135-ФЗ)

7.2 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. Сбор и анализ информации, необходимый для проведения оценки;
3. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки;
4. Выбор подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в рамках выбранных подходов и методов;
6. Согласование результатов оценки и расчёт итоговой рыночной стоимости объекта оценки;
7. Составление Отчета об оценке.

7.3 Применяемые в отчете общие понятия и определения

В данном Отчете используются понятия и определения, соответствующие общим понятиям и определениям, обязательным к применению.

<i>Дата оценки:</i>	Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.
<i>Допущение</i>	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
<i>Итоговая стоимость объекта оценки:</i>	стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<i>Метод оценки:</i>	последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта в рамках одного из подходов к оценке
<i>Объект оценки:</i>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<i>Объект-аналог</i>	объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<i>Отчет об оценке:</i>	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

<i>Подход к оценке:</i>	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
<i>Затратный подход:</i>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний
<i>Сравнительный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<i>Доходный подход:</i>	совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<i>Право собственности:</i>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<i>Принципы оценки</i>	При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов
<i>существенности</i>	в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки
<i>достаточности проверяемости обоснованности</i>	информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена
<i>однозначности</i>	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
<i>Процесс оценки:</i>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<i>Результат оценки:</i>	итоговая величина стоимости объекта оценки
<i>Рыночная стоимость:</i>	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

	<p>отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
<i>Собственник:</i>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<i>Срок экономической жизни актива</i>	Период, в течение которого владелец может рассчитывать на получение экономических выгод от его использования; является одним из ключевых параметров, характеризующих нематериальный актив
<i>Срок экспозиции объекта оценки</i>	рассчитывается от даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
<i>Ставка дисконтирования</i>	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска, степени ликвидности и прочим качественным характеристикам
<i>Стоимость</i>	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 N 2)"
<i>Стоимость объекта оценки:</i>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
<i>Цель оценки:</i>	определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки
<i>Цена:</i>	это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки

Источник: Нормативные документы, представленные в разделе «Применяемые стандарты оценочной деятельности», а также учебная и справочная литература теории оценки.

8 АНАЛИЗ РЫНКА

При расчёте величины рыночной стоимости объекта оценки и в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность, Оценщик провёл краткий анализ местоположения объекта оценки, политической и социально-экономической обстановки в регионе местоположения объекта оценки, анализ сегмента рынка объекта оценки и его ближайшего окружения.

Данный анализ проведён в целях дополнительного обоснования представленных в Отчёте об оценке расчётов и суждений.

8.1 Характеристика политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки

В первую очередь отметим сообщение Минэкономразвития, в котором было отмечено замедление роста ВВП в годовом выражении в августе 2019 года до 1,6% после 1,8% месяцем ранее (оценка пересмотрена с 1,7%). По итогам января-августа 2019 года ведомство оценило рост ВВП в 1,1%. Таким образом, в августе экономический рост продолжил восстановление после относительно слабой динамики в первом полугодии текущего года. Далее мы проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики, а также рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей.

В то время как рост ВВП в августе замедлился по сравнению с июлем, по данным Росстата рост промышленного производства ускорился до 2,9% после 2,8% в июле. По итогам января-августа 2019 года промышленное производство выросло на 2,6%. При этом с исключением сезонного и календарного факторов промпроизводство в августе увеличилось на 0,6%.

Динамика промпроизводства, % год к году



Что касается динамики в разрезе сегментов, то в сегменте «**Добыча полезных ископаемых**» рост выпуска продукции ускорился до 3,1% после 3% в июле. Рост выпуска в сегменте «**Обрабатывающие производства**» замедлился до 2,7% после роста на 2,8% месяцем ранее. Сегмент «**Электроэнергия, газ и пар**» ускорил свой рост до 2,1% после

1,7% в июле. В то же время в сегменте «**Водоснабжение**» темп роста выпуска подскочил до 4,1% после июльского увеличения на 1,6%.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Май'19	+2,8	-1,0	+1,8	+0,8
Июнь'19	+2,3	+3,4	+2,5	-1,8
Июль'19	+3,0	+2,8	+1,7	+1,6
Август'19	+3,1	+2,7	+2,1	+4,1
Январь-август'19	+3,9	+2,0	+0,4	+1,5

Таким образом, все четыре сегмента промпроизводства показали положительную динамику по итогам августа, при этом ускорению общего показателя промпроизводства способствовало улучшение динамики сегментов «**Добыча полезных ископаемых**», «**Обрабатывающие производства**», а также «**Водоснабжение**». Динамика производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-август 2019	Август 2019 / Август 2018	Январь-август 2019 / Январь-август 2018
Добыча угля, млн тонн	283	-6,0%	-1,4%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	373	+1,1%	+2,1%
Природный газ, млрд м3	426	+0,4%	+2,0%
Газ природный сжиженный и регазифицированный, млн тонн	19,3	+54,2%	+65,1%
Мясо скота, млн тонн	1,8	+5,2%	+7,7%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,1	-1,7%	-3,8%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,9	-6,8%	+1,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	101	+12,7%	+15,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,6	+3,2%	-1,7%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	14,6	+6,3%	+6,7%
Цемент, млн тонн	39,3	+3,4%	+9,1%
Бетон товарный, млн м3	22,4	+2,3%	+18,0%
Прокат готовый, млн тонн	41,2	-1,0%	-0,3%
Трубы стальные, млн тонн	8,4	+12,5%	+2,8%
Автомобили легковые, тыс. штук	1 010	-3,0%	+1,3%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	95,0	-0,2%	-0,8%

Из интересных моментов отметим то, что выпуск в **добывающем сегменте** в августе 2019 года вырос на 3,1% на фоне сокращения **добычи угля** на 6%, увеличения **добычи нефти** на

1,1% и слабого увеличения добычи газа (+0,4%). При этом Росстат впервые среди списка важнейших видов продукции отразил позицию «Газ горючий природный сжиженный и регазифицированный», добыча которого в августе выросла на 54,2%, а по итогам восьми месяцев 2019 года – увеличилась на 65,1%. Вероятно, это объясняется введением в строй последней очереди «Ямала СПГ». Кроме того, ведомство отметило, что в августе на 14,2% вырос объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

Что касается продовольственного сегмента, то здесь отметим ускорение роста выпуска мяса скота (до 5,2% с 5% месяцем ранее), в то время как сокращение производства мяса домашней птицы ускорилось в августе до 1,7% после 1,2% в июле. Вместе с этим, объем выпуска рыбы и рыбных продуктов снизился на 6,8% после роста на 16,1% месяцем ранее.

Тенденция восстановления производства **стройматериалов** продолжилась, по-прежнему за исключением производства **кирпичей**, объем выпуска которых за январь-август показывает снижение на 1,7%. Что касается тяжелой промышленности, то здесь следует отметить, что производство **легковых автомобилей** снизилось в августе на 3%, в то же время **выпуск грузовых автотранспортных средств** сократился на незначительные 0,2%.

Помимо данных о промышленном производстве, в конце сентября Росстат опубликовал информацию о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-июля 2019 года. Он составил 9,11 трлн руб., в то время как за аналогичный период предыдущего года российские компании заработали 7,72 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли предприятий в отчетном периоде составил 18% после 23% по итогам I полугодия.

Показатель	Январь-июль 2019 г.	Справочно: Январь-июль 2018 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+9 111,0	+7 724,1
Доля убыточных предприятий	30,8%	31,8%

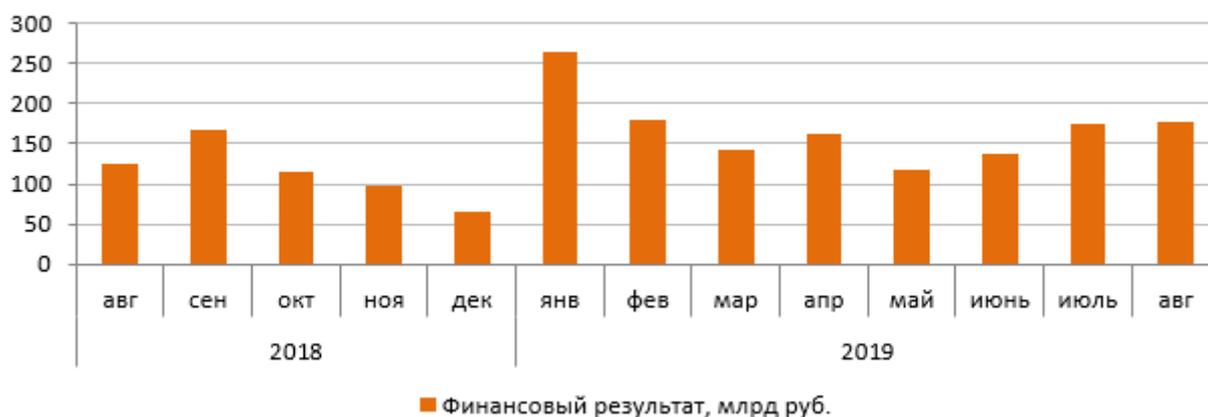
Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,8%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в январе-июле 2019 г., млрд руб.	Январь-июль 2019 г. / Январь-июль 2018 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+134,1	-16,7%
Добыча полезных ископаемых	+2 259,1	-12,3%
Обрабатывающие производства	+2 552,5	+20,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+512,5	+26,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+471,3	+28,2%
Водоснабжение	+25,7	+31,6%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 794,6	+45,3%
Строительство	+87,3	+75,4%
Транспортировка и хранение	+718,3	+50,6%
Информация и связь	+250,0	+14,5%

По итогам января-июля 2019 года все ключевые виды деятельности заработали положительный сальдированный финансовый результат. Наибольший рост по итогам отчетного периода продемонстрировали сегменты «**Строительство**» (сальдированный результат вырос на 75,4%), а также «**Транспортировка и хранение**» (рост на 50,6%). При этом снижение положительного сальдированного финансового результата показал сегмент «**Добыча полезных ископаемых**» (-11,2%). Вероятно, причиной выступили снизившиеся в июне-июле 2019 года среднемесячные цены на нефть, которые составили 64 долл. за баррель (годом ранее, в июне-июле 2018 года цена за баррель нефти держалась на уровне 74 долл.). Кроме того, на 16,7% сократился сальдированный результат вида деятельности «**Сельское хозяйство**».

Прибыль банковского сектора после 173 млрд руб. в июле составила 176 млрд руб. по итогам августа (из них прибыль Сбербанка - 73,6 млрд руб.). В августе прошлого года банковский сектор зафиксировал прибыль в 124 млрд руб. По итогам января-августа 2019 года прибыль российских банков составила 1,35 трлн руб. по сравнению с прибылью в 901 млрд руб. годом ранее. Прибыль Сбербанка за восемь месяцев 2019 года составила 593,2 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора в августе, то объем его активов увеличился на 1,6% до 95,2 трлн руб. Объем **кредитов нефинансовым организациям** вырос на 622 млрд руб. (+1,9%), в то время как объем **розничного кредитования** увеличился на 304 млрд руб. (+1,8%). Таким образом, по состоянию на 1 сентября 2019 года совокупный объем **кредитов экономике** составил 50,9 трлн руб. Мы полагаем, что на фоне приближения инфляции к целевому уровню 4% продолжится снижение процентных ставок, что в свою очередь будет поддерживать темпы роста кредитования.

Говоря о динамике потребительских цен в сентябре, следует отметить, что дважды в течение месяца была зафиксирована недельная дефляция в размере 0,1%. По итогам сентября цены, по предварительной оценке, снизились на 0,2%. С начала года рост цен составил 2,2%, при этом в годовом выражении, по состоянию на 1 октября инфляция замедлилась, ориентировочно, до целевого значения ЦБ в 4% после 4,3% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2018-2019 гг.

Месяц	2018	2019
Май	0,4%	0,3%
Июнь	0,5%	0,0%
Июль	0,3%	0,2%
Август	0,0%	-0,2%
Сентябрь	0,2%	-0,2%

Один из ключевых факторов, влияющих на рост потребительских цен – динамика обменного курса рубля. В сентябре среднее значение курса доллара составило 65 руб. после 65,6 руб. за доллар месяцем ранее на фоне увеличения среднемесячной цены на нефть. К концу сентября курс доллара составил 64,4 руб.

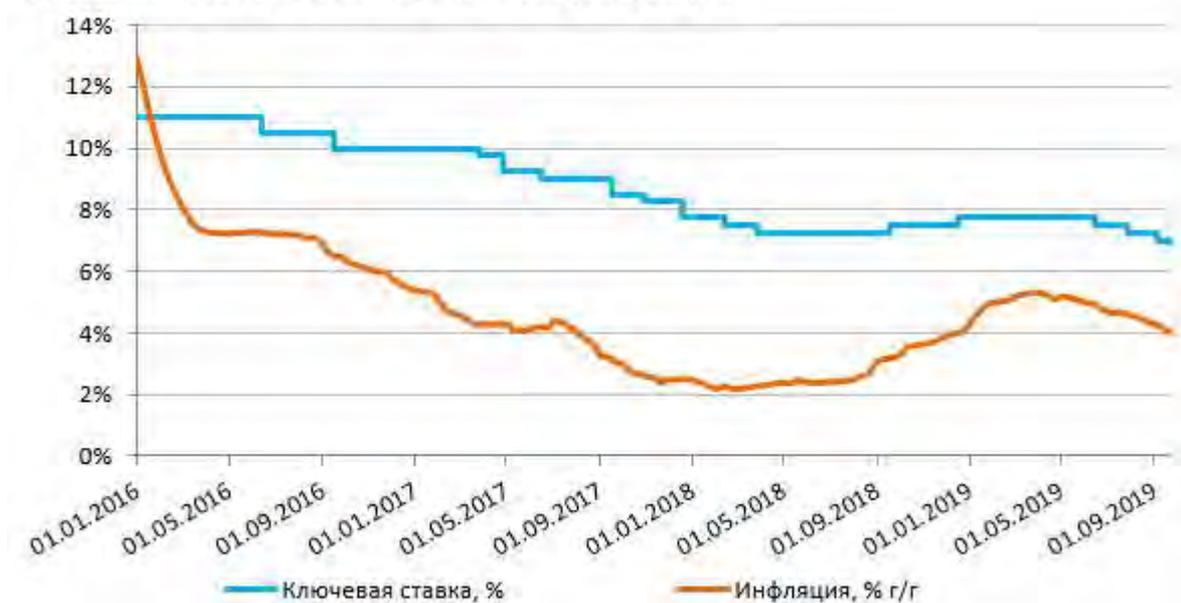
Динамика официального курса доллара США в 2019 г.

Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'19	64,7	65,1	64,8
Июнь'19	65,1	63,1	64,2
Июль'19	63,1	63,4	63,2
Август'19	63,4	66,5	65,6
Сентябрь'19	66,5	64,4	65,0

На величину обменного курса может влиять изменение параметров денежно-кредитной политики ЦБ. Отметим, что Совет директоров Банка России на заседании 6 сентября принял решение снизить ключевую ставку на 25 б.п. до 7% годовых. В заявлении по итогам заседания отмечалось продолжение замедления инфляции, однако вместе с этим, инфляционные ожидания, по данным регулятора, остаются на высоком уровне. Темпы роста российской экономики складываются ниже ожиданий Банка России, кроме того, усилились риски существенного замедления мировой экономики на фоне торговых

конфликтов. В этих условиях Центральный Банк снизил прогнозный диапазон инфляции на 2019 год с 4,2-4,7% до 4-4,5%. При этом, при развитии ситуации в соответствии с базовым прогнозом Банк России будет оценивать целесообразность дальнейшего снижения ключевой ставки на одном из ближайших заседаний Совета директоров.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Помимо денежно-кредитной политики, существенное влияние на курс рубля оказывает состояние внешней торговли. По данным Банка России, товарный экспорт по итогам января-июля 2019 года составил 235,5 млрд долл. (-3,8% к аналогичному периоду предыдущего года). В то же время товарный импорт составил 139,5 млрд долл. (-1,8%). Положительное сальдо торгового баланса в отчетном периоде составило 96,1 млрд долл. (-6,5%).

Динамика экспорта и импорта товаров РФ



Как можно видеть, в последние несколько месяцев экспорт и импорт товаров, начиная с апреля текущего года, меняются сонаправленно: в мае усилилась отрицательная динамика показателей, в то время как с июня фиксируется некоторое восстановление как товарного экспорта, так и товарного импорта. В таблице ниже представлена динамика ввоза и вывоза важнейших товаров.

Экспорт и импорт важнейших товаров в январе-июле 2019 г.

Показатель	Млрд долл. США	Январь-июль 2019 / Январь-июль 2018, %
Экспорт, в т. ч.	235,5	-3,8
Топливо-энергетические товары	154,1	-3,2
Металлы и изделия из них	22,7	-11,8
в т. ч. цветные металлы	8,6	+2,8
Машины, оборудование и транспортные средства	14,0	-1,2
Продукция химической промышленности, в т. ч.	15,2	-0,1
калийные удобрения	1,2	+21,8
азотные удобрения	1,6	+14,8
Продовольственные товары и с/х сырье	12,7	-4,7
Импорт, в т. ч.	139,5	-1,8
Машины, оборудование, транспортные средства	61,6	-3,2
Продовольственные товары и с/х сырье	16,9	-2,3
Продукция химической промышленности	25,7	-1,5

Переходя к отдельным товарным группам, отметим, что динамика как экспорта, так и импорта важнейших товаров оказалась преимущественно отрицательной. Можно выделить лишь увеличение экспорта **Калийных** (+21,8%) и **Азотных удобрений** (+14,8%) при общем сокращении экспорта продукции химической промышленности. Кроме того, экспорт **Цветных металлов** увеличился на 2,8%, при этом в целом вывоз **Металлов и изделий из них** сократился на 11,8%. В остальном, экспорт **Машин, оборудования и транспортных средств** снизился на 1,2%, **Топливо-энергетических товаров** – сократился на 3,2%. Что касается импорта, то здесь наиболее сильное снижение показал ввоз **Машин, оборудования и транспортных средств** (-3,2%).

Сокращение экспорта при восстанавливаемом импорте привело, в частности, к уменьшению положительного сальдо платежного баланса по итогам января-августа 2019 года. Этот и другие ключевые агрегаты платежного баланса по итогам восьми месяцев были опубликованы в первой половине сентября. Они представлены в следующей таблице:

Показатель	Январь-август 2018	Январь-август 2019	Изменение
Сальдо счета текущих операций, млрд долл.	64,2	54,4	-15,3%
Чистый вывоз капитала частным сектором, млрд долл.	20,6	26,1	+26,7%
Изменение золотовалютных резервов ЦБ (без учета переоценки), млрд долл.	36,1	45,4	+25,8%
	1.09.18	1.09.19	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, млрд долл.	458,0	529,1	+14,9%
	1.07.18	1.07.19	
Объем внешнего долга, млрд долл.	490,8	482,4	-1,7%

По пояснениям Банка России, динамика сальдо счета текущих операций (-15,3%) определялась преимущественно уменьшением положительного сальдо торгового баланса за счет снижения стоимости экспортных поставок энергетических товаров на фоне неблагоприятной рыночной конъюнктуры. Рост оттока капитала (+26,7%), в свою очередь, был вызван главным образом увеличением иностранных активов банков и прочих секторов. Совокупные внешние обязательства, сформировавшиеся вследствие разнонаправленных потоков по погашению внешнего долга банками и привлечению средств прочими секторами, практически не оказали влияние на величину оттока капитала.

Выводы:

- **Реальный рост ВВП, согласно оценке Минэкономразвития, в августе 2019 года составил 1,6% после 1,8% в июле;**
- **Промпроизводство в августе 2019 года в годовом выражении выросло на 2,9%, а по итогам января-августа 2019 года промышленное производство увеличилось на 2,6%;**
- **Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-июле 2019 года составил 9,1 трлн руб. по сравнению с 7,7 трлн руб. годом ранее. При этом доля убыточных компаний сократилась на 1 п.п. до 30,8%;**
- **Банковский сектор в августе заработал 176 млрд руб. прибыли. По итогам восьми месяцев 2019 года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 1,35 трлн руб. по сравнению с 901 млрд руб. за аналогичный период годом ранее;**
- **Потребительские цены в сентябре 2019 года, по предварительной оценке, снизились на 0,2%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 октября инфляция снизилась, ориентировочно, до 4% после 4,3% месяцем ранее;**
- **Величина ключевой ставки ЦБ снижена на 25 б.п. до уровня 7%;**
- **Среднее значение курса доллара США в сентябре 2019 года снизилось до 65 руб. по сравнению с 65,6 руб. в августе на фоне увеличения среднемесячных цен на нефть;**
- **Товарный экспорт по итогам января-июля 2019 года составил 235,5 млрд долл. (-3,8%), товарный импорт – 139,7 млрд долл. (-1,8%). Положительное сальдо торгового баланса при этом составило 96,1 млрд долл. (-6,5%);**

- ***Сальдо счета текущих операций, согласно предварительным данным ЦБ, по итогам января-августа 2019 года сократилось на 15,3% до 54,4 млрд долл. При этом чистый вывоз частного капитала вырос на 26,7% и составил 26,1 млрд долл.***

Источник: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroekonomika_dannye_za_sentyabr_2019_goda/

8.2 Анализ сегмента рынка объектов оценки, а также других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объектам оценки, но влияющих на их стоимость

8.2.1 Определение сегмента рынка объектов оценки

В статье 7 Земельного кодекса РФ земли по целевому назначению классифицируются следующим образом:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, обороны и т. п. земли специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов (они имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, это, например, лечебно-оздоровительные местности и курорты);
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда (занятые водными объектами или относящиеся к водоохраным зонам);
- земли запаса.

Ст. 85 ЗК РФ делит населенные пункты на 9 зон:

- жилые;
- общественно-деловые;
- рекреационные;
- производственные;
- сельскохозяйственные;
- инженерные;
- военные;
- земли специального назначения;
- иным территориальным зонам.

Для каждой зоны устанавливают градостроительные регламенты, определяющие содержание правового режима отдельных земельных участков. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливают единый градостроительный регламент. Он обязателен для исполнения всеми собственниками, пользователями, владельцами-арендаторами независимо от форм собственности и иных прав на участки.

В ЗК РФ предусмотрены случаи, когда участки и расположенные на них объекты недвижимости признают не соответствующими градостроительному регламенту. Данная ситуация возникает, если виды использования не входят в перечень разрешенных или размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом. В результате использование земельных участков и объектов недвижимости может быть запрещено органами местного самоуправления.

К городам и поселениям всегда примыкают земли иных категорий. Зоны, находящиеся за пределами города, но составляющие с ним единую социальную, природную и хозяйственную территорию и не входящие в состав земель иных поселений, ЗК РФ именуется пригородными. В их составе выделяют территории сельскохозяйственного производства, зоны отдыха населения, резервные земли для развития города.

Земли промышленного и иного специального назначения

Данная категория земель является самостоятельной. В ее составе в зависимости от характера задач выделяют следующие земли: промышленности; энергетики; транспорта; связи, радиовещания, телевидения и информатики; для обеспечения космической деятельности; земли обороны и безопасности; иного специального назначения. Характерная особенность многих из них — наличие охранных, санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования. Это ограничивает права собственников, землепользователей и арендаторов земельных участков.

Земли особо охраняемых территорий и объектов

К данной категории относят земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и оборота. К ним относят особо охраняемые природные территории, в том числе лечебно-оздоровительные местности и курорты; земли природоохранного, рекреационного, историко-культурного назначения.

Земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса

К этой категории относят лесные и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (земли лесного фонда); земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов и выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов и иных водохозяйственных сооружений (земли водного фонда); земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам (земли запаса). Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Таким образом, принимая во внимание местоположение, категорию, разрешенное использование и фактическое использование объектов оценки, оцениваемые земельные участки принадлежат к рынку земель, сегменту рынка – земля с/х назначения для с/х производства.

8.2.2 Обзор основных тенденций сегмента рынка объектов оценки (Земельные участки с/х назначения)

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного производства;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

В обзоре рассмотрены земельные участки с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственного производства по районам 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.

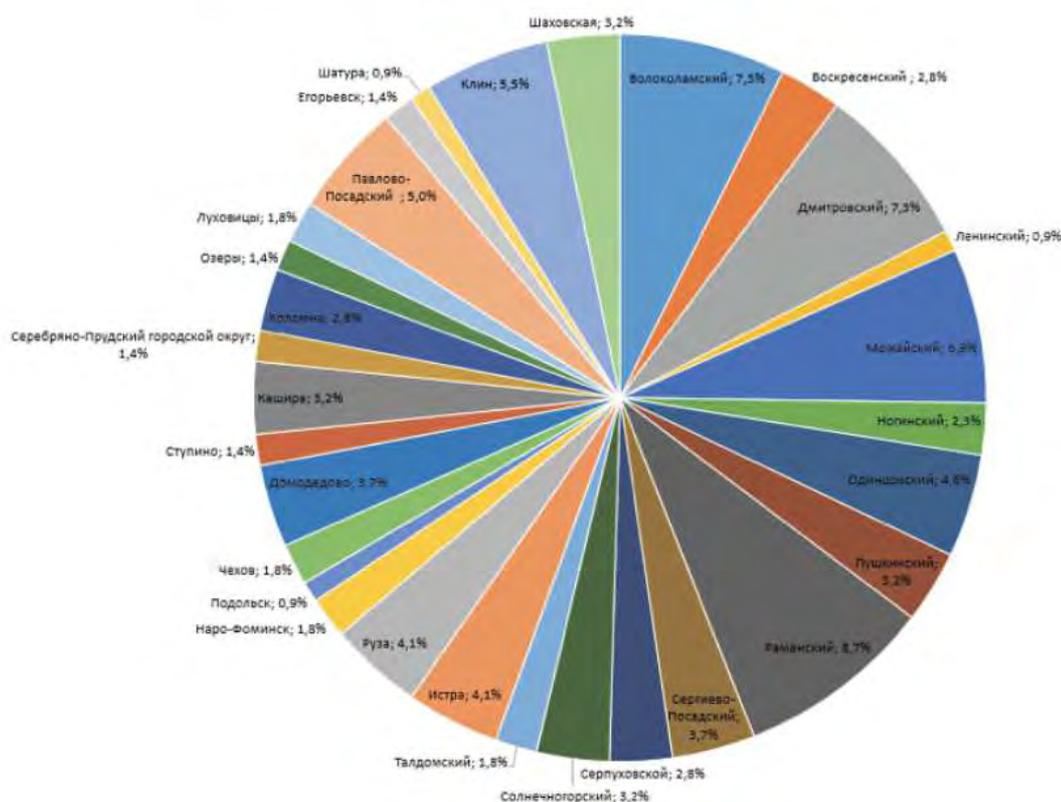
На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию. Такой бизнес сегодня развивается с невероятной 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.

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%).

Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения разделенный по районам/городским округам Московской области

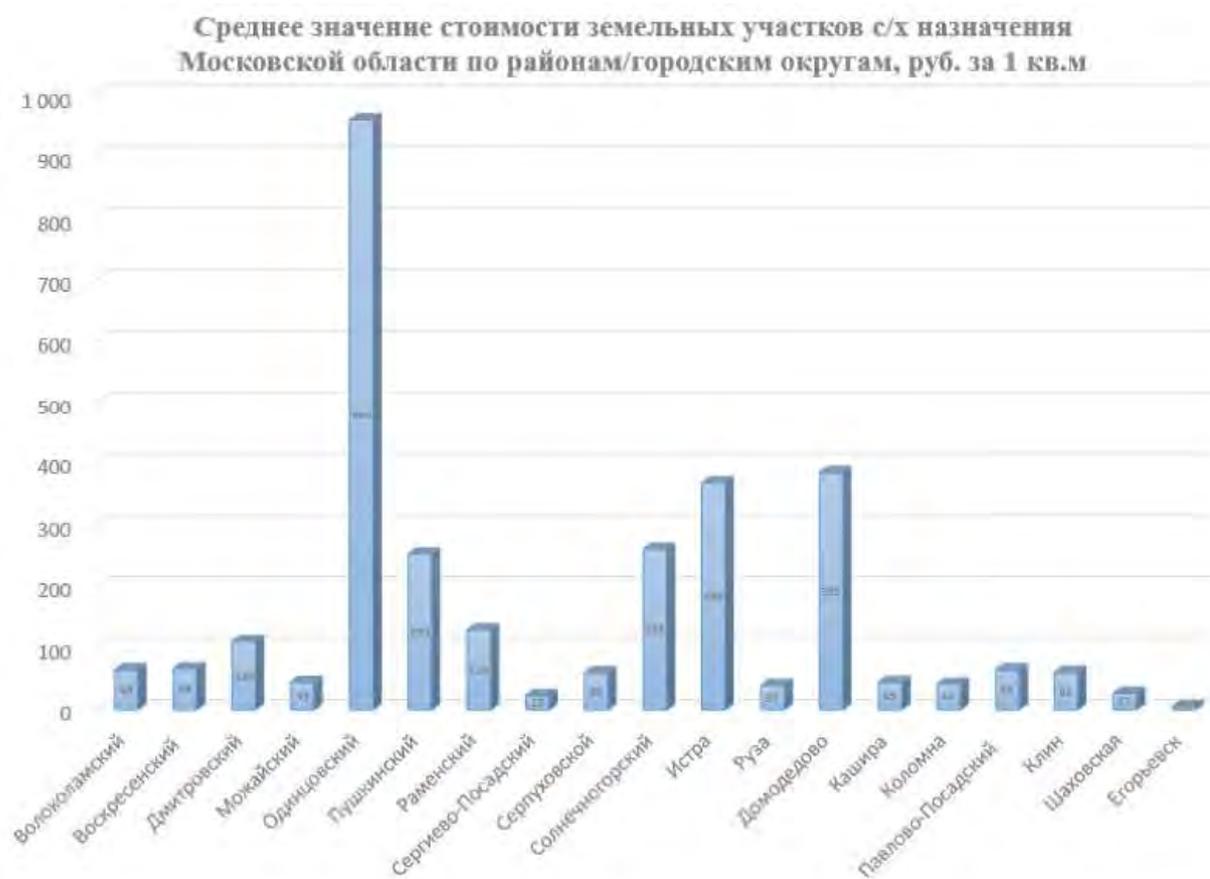


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик.

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. 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 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.

Источник: <https://atlant-mos.com/poleznaya-informatsiya/analitika/nedvizhimost-stroit-vo>

8.2.3 Анализ основных ценообразующих факторов в сегменте рынка объектов оценки

Наиболее существенное влияние на рынок недвижимости оказывают такие ценообразующие факторы как:

- Местоположение
- Площадь
- Наличие коммуникаций
- Наличие ограничений (обременений)
- Правовой статус объекта

8.2.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос/предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

- На спрос и предложение объектов, аналогичных оцениваемому влияет:
- политическая и экономическая ситуация в стране;
- изменение курса валют;
- потребительские вкусы или предпочтения покупателей/продавцов;
- количество покупателей/продавцов;
- уровень денежных доходов покупателей;
- цены на сопряженные товары (взаимозаменяющие);
- потребительские ожидания относительно будущих цен и доходов;
- сезонность.

Оценщик решил провести более подробный анализ данных в целях корректного их учета в данной оценке, а также продолжение анализа сегмента рынка объектов оценки.

Имущественные права.

Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав. На рынке недвижимости существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности.

Аренда — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату. Данное право не включает право распоряжения имуществом, а только права его владения и пользования.

Собственность - наиболее полный комплекс прав, которым может обладать субъект права в отношении своего имущества.. Собственнику, как указано в п. 1 ст. 209 ГК РФ, принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Исследование на тему разницы в стоимости права аренды и права собственности представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Соотношение стоимости прав собственности и аренды для земельных участков с/х назначения

Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.83	0.79	0.87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.71	0.67	0.75
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0.59	0.49	0.69

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки с/х назначения», под редакцией Лейфера Л.А, таб.7

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 121 корректировка составляет:

Корректировка на уторгование

Таблица 121

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 121». (Стр.253, табл.121)

Условия финансирования, условия платежа, обстоятельства совершения сделки.

Условия продажи и платежа определяются обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости.

Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости, т.е.:

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

Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности совершения сделки, расчет стоимости объекта оценки обычно проводится в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, т.е. в соответствии с трактовкой рыночной стоимости, представленной выше.

Динамика цен.

Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Ожидаемый среднегодовой рост цен объектов недвижимости представлен в Справочнике оценщика недвижимости Том. «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, стр.114.

Ожидаемый среднегодовой рост цен, % в год

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	1,6%	1,1%	2,1%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	1,6%	1,0%	2,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	1,7%	1,2%	2,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	0,9%	0,4%	1,5%

Источник информации: Справочник оценщика недвижимости, «Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», стр.114

Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет.

Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому этот параметр занимает важное место среди других характеристик рынка.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 68

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	2,6%	2,0%	3,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	2,6%	2,0%	3,2%
3. Высококласная торговая недвижимость	2,8%	2,2%	3,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	2,0%	1,4%	2,6%

Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 68».

Функциональное назначение (категория земель, разрешенное использование)

Один из наиболее весомых ценообразующих факторов.

Исследование на тему соотношений стоимости прав собственности на земельные участки различного вида разрешенного использования проводилось Научно-Практическим Центром Профессиональных Оценщиков и представлено в Сборнике рыночных корректировок СРК-2018, стр.8, таб.1.

Среднее соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения

Таблица 1. Средние соотношения между стоимостью прав собственности на ЗУ различного назначения в городах РФ по офортам

№ п/п	Наименование	Права	Торговое п сервисное	Гостиницы	Офисно- админ.	Жилые дома	Прозв.- складск.	Отдых (рекреац.)	Охранные зоны***
1	Владивосток	Собств.	1,000	-*	1,008	0,992	0,234	-	0,052
2	Екатеринбург	Собств.	1,000	-	0,81	0,712	0,285	0,208	0,063
3	Краснодар	Собств.	1,000	0,879**	0,809	0,624	0,368	0,215	0,067
4	Красноярск	Собств.	1,000	-	0,856	0,723	0,286	0,172	0,078
5	Москва	Собств.	1,000	0,954**	0,872	0,582	0,228	0,162	0,076
6	Московская область	Собств.	1,000	0,892**	-	0,654	0,398	0,192	0,076
7	Новосибирск	Собств.	1,000	0,832**	0,798	0,698	0,372	0,232	0,069
8	Ростов на Дону	Собств.	1,000	0,872**	0,808	0,712	0,175	0,169	0,082
9	Санкт-Петербург	Собств.	1,000	0,829**	0,846	0,49	0,208	0,192	0,079
10	Ярославль	Собств.	1,000	-	0,856	0,534	0,398	0,18	0,06
	Среднее по 2018 г.	Собств.	1,000	0,876**	0,851	0,672	0,295	0,191	0,070
	Среднее по 2017 г.	Собств.	1,000	0,874**	0,843	0,642	0,296	0,214	0,078
	Среднее по 2016 г.	Собств.	1,000	0,919**	0,843	0,674	0,285	0,209	0,076
	Среднее по 2015 г.	Собств.	1,000	0,981**	0,853	0,599	0,311	0,235	-
	Среднее по 2014 г.	Собств.	1,000	0,994**	0,840	0,594	0,293	0,289	-

Источник информации: Сборник рыночных корректировок СРК-2018, стр.8, таб.1

Местоположение (местонахождение в пределах города). Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным «Справочника оценщика недвижимости – 2018 Том «Земельные участки часть 1» под редакцией Л.А. Лейфера табл. 53 корректировка рассчитывается по данным коэффициентам:

Таблица 53

Данные для корректировки цен земельных участков^в в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД

Расстояние до МКАД, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,99	2,74	3,39	3,97	4,75	5,91	6,54
	10-20	0,50	1,00	1,38	1,70	1,99	2,39	2,97	3,29
	20-30	0,36	0,73	1,00	1,23	1,45	1,73	2,15	2,39
	30-40	0,30	0,59	0,81	1,00	1,17	1,40	1,74	1,93
	40-50	0,25	0,50	0,69	0,85	1,00	1,20	1,49	1,65
	50-70	0,21	0,42	0,58	0,71	0,83	1,00	1,24	1,38
	70-100	0,17	0,34	0,46	0,57	0,67	0,80	1,00	1,11
	>100	0,15	0,30	0,42	0,52	0,61	0,73	0,90	1,00

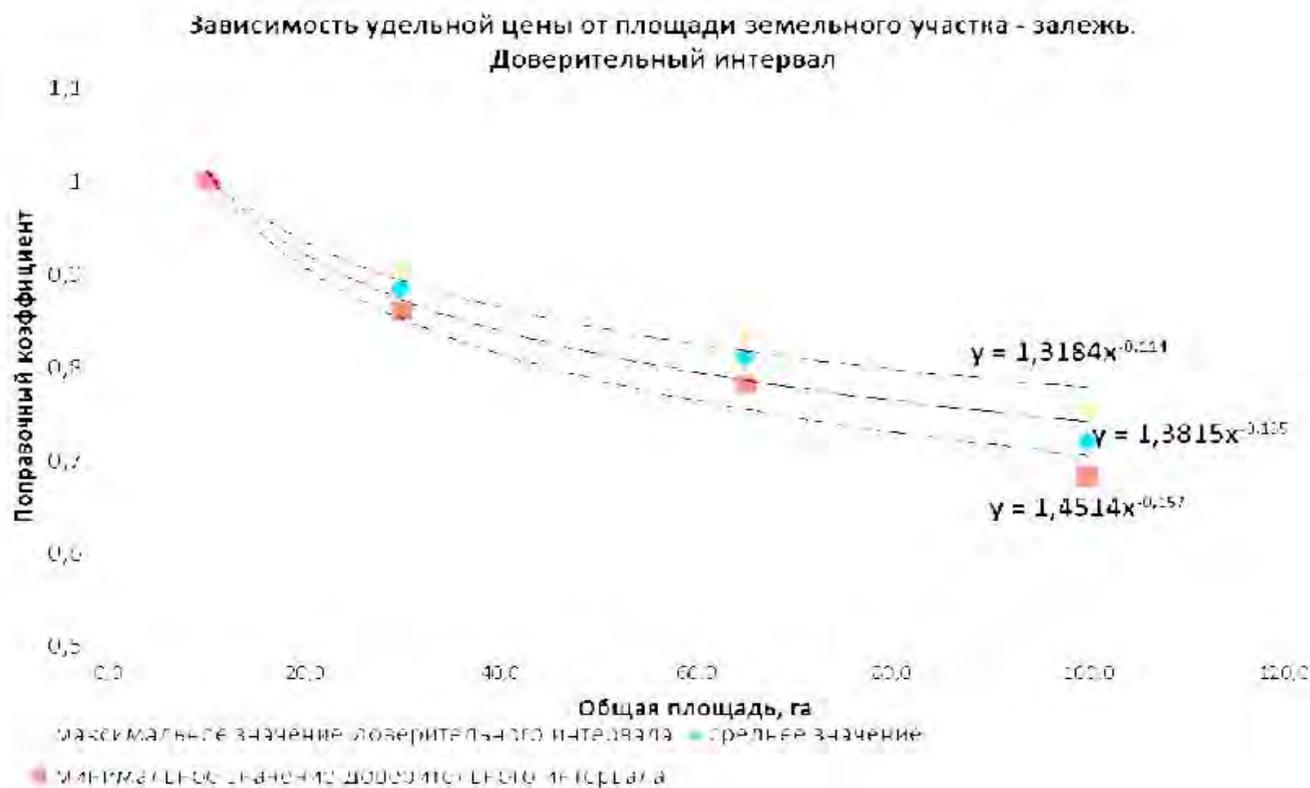
Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., таблица 53».

Площадь.

Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости ед. площади в зависимости от общей площади.

Исследование на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки», под редакцией Лейфера Л.А.

Информация по зависимости стоимости земельного участка от площади



Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости – 2018» Том «Земельные участки» под редакцией Лейфера Л.А., рис. 19».

8.2.5 Анализ фактических данных о ценах предложений объектов из сегмента рынка объектов оценки

В рамках проведения анализа сегмента рынка объекта оценки, а также следуя требованиям п.11 ФСО №7, Оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений продажи земельных участков из сегмента рынка объекта оценки.

Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений в сегментах рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования Согласно данным сайта Росреестра, в период с 01.01.2016 по 30.11.2019 гг. было произведено 623 сделки купли-продажи с земельными участками различных категорий в Солнечногорском районе Московской области.

- Земельные участки категории «земли с/х назначения» - по большинству зарегистрированных сделок (80%) существовали обременения на объекты прав в виде ипотеки. Площади представленных земельных участков находились в диапазоне от 152 кв. м. до 58 943 кв. м. Диапазон удельной стоимости представленных сделок составляет 3,58 - 93 752,25 руб./кв. м. Поскольку в базе данных сделок сайта Росреестра отсутствует полная информация о характеристиках представленных земельных участков, Оценщик не может установить ряд ценообразующих факторов и, соответственно, данные приводятся исключительно в информационных целях и не учувствуют в дальнейших расчетах.

Источник информации: <https://portal.rosreestr.ru/>

Информация по фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов для сегмента коммерческой недвижимости представлена в следующих ниже таблицах.

№, п./п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пешковское с/пос, Стародальня деревня
9	Направление	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)
10	Расстояние от МКАД	40 км	37 км	39 км	40 км	40 км
11	Площадь, кв.м.	126 000,00	428 500,00	43 700,00	567 073,00	160 756,00
12	Стоимость, руб.	21 420 000,00	67 000 000,00	6 000 000,00	56 707 300,00	27 336 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	170,00	156,36	137,30	100,00	170,05
14	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

15	Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций
18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/povarov/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.37_ga_snt_dnp_1033027126	https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/
19	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах

8.2.6 Основные выводы относительно сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Оцениваемые земельные участки по происхождению являются естественной недвижимостью, по назначению относятся к коммерческой недвижимости.

Земельные участки сельскохозяйственного назначения не используется. По размерам земельные участки относятся к различным категориям. Вид права на оцениваемые земельные участки – общая долевая собственность. Возможно подключение всех коммуникаций.

Основными факторами, влияющими на стоимость объекта оценки, являются местоположение, площадь, наличие коммуникаций. Кроме этого, важнейшую роль играет наличие ограничений (обременений) и правовой статус объекта.

Диапазон цен предложений на продажу составляет от 16 руб. за один квадратный метр до 500 руб. за один квадратный метр на основании обзора рынка и от 119 руб. за один квадратный метр до 170 руб. в соответствии с фактическим предложениям к продаже сопоставимых объектов в районе расположения.

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ (АНЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки проводился исходя из установленной категории оцениваемых земельных участков, их разрешенного и фактического использования.

Исходя из вышеизложенного, и данных критериев, текущее использование земельных участков признано вариантом их наиболее эффективного использования.

№	Объект права земельный участок	Площадь (кв. м.)	Категория земель	Разрешенное использование	Наилучшее и наиболее эффективное использование
1	50:09:0060309:1148	48 753,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
2	50:09:0060309:1149	25 286,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
3	50:09:0060309:1150	28 590,00	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

10 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ К ОЦЕНКЕ

В данном Отчёте целью оценки является определение рыночной стоимости объектов оценки, являющихся объектами недвижимого имущества, в частности, земельными участками. Далее Оценщиком рассмотрены основные подходы и методы к оценке рыночной стоимости объектов недвижимости и земельных участков.

10.1 Подходы к оценке объектов недвижимости

В теории оценки существует три общепризнанных подхода, через которые реализуются указанные выше принципы оценки: затратный, сравнительный и доходный подходы. В свою очередь, каждый из них реализуется через определенные методы оценки, представленные в таблице ниже.

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. 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.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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 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.»

Доходный подход - 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.¹

Каждый из подходов реализуется через определенные методы оценки.

10.2 Методы оценки земельных участков

При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка и метод предполагаемого использования (источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Считается, что стоимости земельных участков, полученные различными методами, равнозначны. Однако при сравнении результатов, полученных различными методами, предпочтение следует отдать тем, которые исчислены с использованием более достоверной информации. Каждый из данных методов может быть использован не только для экспертных оценок локальных объектов, но и при наличии достаточного массива данных о сделках для построения моделей рынка методами математической статистики с использованием прикладных программных продуктов.

Таблица 10-1 Подходы и методы, используемые в оценке земельных участков

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод сравнения продаж Метод выделения Метод распределения	застроенные, незастроенные застроенные застроенные	Сравнительный

¹ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации №297 от 20.05.2015г. (далее ФСО №1)

Используемые методы	Особенности ЗУ	Подход к оценке, на котором базируется метод
Метод капитализации земельной ренты Метод остатка Метод предполагаемого использования	застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные застроенные, незастроенные	Доходный

Источник информации: «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р)

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и - незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод выделения

Метод выделения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка. Метод выделения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Также для применения метода необходимо соблюдение условия соответствия улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения

Метод распределения предполагает расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Метод распределения используется для оценки застроенных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

10.3 Выбор подходов и методов оценки объектов оценки

На основании законодательного акта «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 06 марта 2002 года №568-р, Оценщик признал возможным и целесообразным применить метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости **объектов оценки**, как наиболее достоверного и основанного на актуальных рыночных данных.

При анализе рынка земельных участков и подборе объектов-аналогов в сегменте рынка незастроенных земельных участков, был выявлен ряд предложений к продаже сопоставимых по местоположению, категории земель и разрешенному использованию земельных участков, на базе которых возможно применить метод сравнения продаж сравнительного подхода к оценке прав на земельный участок. Оценщик располагает информацией, позволяющей применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 14 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимого имущества.**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Оценщик не располагает информацией, позволяющей применить доходный подход к оценке стоимости объектов оценки. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 17 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», **Оценщик счел не возможным применить доходный подход для расчета справедливой стоимости объекта оценки.**

11 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЖС СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

11.1 Методика расчета

Метод сравнения продаж применяется для оценки застроенных земельных участков, так и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Процедура метода, следующая:

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

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения.

11.2 Выбор единиц сравнения

Для выполнения расчетов использовались типичные, сложившиеся на рынке оцениваемых объектов удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена за единицу площади (руб./кв.м.).

11.3 Подбор объектов-аналогов

При сравнительном подходе с использованием метода сравнения продаж, Оценщик опирался на цены сделок и цены предложения (оферты по продаже) земельных участков, сопоставимых с объектом оценки по следующим параметрам:

- продажа права собственности на земельные участки,
- дата предложения (оферты) не позже даты оценки,
- категория земель: земли с/х назначения для с/х производства.

При сравнительном подходе с использованием метода количественных корректировок рассматривались цены предложения продаж объектов-аналогов, представленных и опубликованных в средствах массовой информации и Интернете. При проведении оценки учитывался тот факт, что цены сделок обычно ниже цен предложения. На этот фактор вводилась соответствующая корректировка.

Оценщиком был использован материал по продажам сопоставимых объектов их сегмента рынка объекта оценки, собранный в ходе анализа рынка объекта оценки. Ссылки и копии web-страниц с перечнем аналогов объекта оценки представлены в Приложении «Материалы из открытых источников и сети интернет, использованные в процессе оценки» данного Отчета.

11.4 Расчет стоимости земельного участка с/х назначения

11.4.1 Объекты – аналоги (земли с/х назначения)

№, п.п.	Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации*	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.cian.ru	https://www.cian.ru
2	Описание	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
4	Дата прод./предл.	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019	Ноябрь 2019
5	Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
6	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
7	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет
8	Местоположение	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пешковское с/пос, Стародальня деревня
9	Направление	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)	Трасса М-10 (Ленинградское шоссе)
10	Расстояние от МКАД	40 км	37 км	39 км	40 км	40 км
11	Площадь, кв.м.	126 000,00	428 500,00	43 700,00	567 073,00	160 756,00
12	Стоимость, руб.	21 420 000,00	67 000 000,00	6 000 000,00	56 707 300,00	27 336 000,00
13	Стоимость, руб./кв.м.	170,00	156,36	137,30	100,00	170,05
14	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения

15	Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
16	Инженерно-геологические условия	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный	рельеф участка ровный, спланированный
17	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций	Наличие коммуникаций
18	Ссылка на источник	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912	https://www.avito.ru/povarov/zemelnye_uchastki/uchastok_42.85_ga_snt_dnp_934678434	https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.37_ga_snt_dnp_1033027126	https://www.cian.ru/sale/commercial/186415440/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/
19	Является ли объект объектом-аналогом (причины, почему не является)	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах	Да, участвует в расчетах

**Активная ссылка на объявления с объектами-аналогами, подробный адрес расположения, а также скриншоты интернет-страниц находятся в приложении к отчету. При наличии расхождений с информацией объявлений (скриншотов), уточненная информация приводится в таблице выше. Оценщик вводит допущение о достоверности информации на основе объявлений (скриншотов).*

11.5 Введение корректировок в единицы сравнения объектов-аналогов по элементам сравнения

Имущественные права. Одним из основных ценообразующих факторов является сущность имущественных прав на земельный участок. На рынке земли существует два основных типа данных прав: право аренды и право собственности на земельный участок.

Так как объекты-аналоги на рынке предложений были подобраны с аналогичными правами (собственность), то корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование). Корректировка по условиям продажи определяется обстоятельствами, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или приобретения конкретного объекта недвижимости. В оценочной практике есть такое понятие, как корректировка на уторгование. Она используется в оценке, когда оценка проводится на базе данных не по свершившимся сделкам, а по офертам к продаже или аренде.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения» земельные участки с/х назначения делятся на:

Классификация земельных участков
сельскохозяйственного назначения

Таблица 2

№	Виды сельскохозяйственных угодий	Подгруппы
1	Пашня	Богарная
		Орошаемая
		Осушаемая
2	Кормовые угодья	Сенокосы
		Пастбища
3	Земельные участки под многолетними насаждениями	Земельные участки под садами
		Земельные участки под виноградниками
		Земельные участки под ягодниками
4	Залежь	Не используется 1-3 года
		Не используется 3-7 лет
		Целина

По результатам проведенного осмотра, а так же консультаций с Заказчиком, Оценщик принимает вид с/х угодий как – «Залежь»

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения». (табл. 58).

Величина корректировки была принята на уровне минус 16,1% для земельных участков категории "Залежь".

Рисунок - Корректировка на уторгование

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12.6%	11.3%	14.0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14.4%	12.8%	16.0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13.0%	11.7%	14.4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16.1%	14.4%	17.8%

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения», табл.58.

Условия финансирования (условия платежа, обстоятельства совершения сделки). Корректировка по условиям финансирования, условиям платежа, обстоятельствам совершения сделки производится, если данные условия и обстоятельства сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества при определении рыночной стоимости. Так как в офертах к продаже и в ценах сделок в открытых источниках обычно не публикуют особенности свершения сделки, расчет стоимости объекта оценки проводился в допущении, что данные особенности типичны для данной категории имущества, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Динамика цен. Рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой объект выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Таким образом, динамика цен на рынке также является ценообразующим фактором для объектов недвижимости. В настоящее

время рынок коммерческой недвижимости достаточно значителен, аналоги были подобраны на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Назначение (категория и разрешенное использование) - один из наиболее весомых ценообразующих факторов. Аналоги были подобраны с сопоставимой оцениваемым объектам категорией и разрешенным использованием, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не проводилась.

Местоположение. Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2018, под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», таблица 53, величина корректировки для земельных участков рассчитывается по данным коэффициентам:

Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен земельных участков, расположенных в Московской области

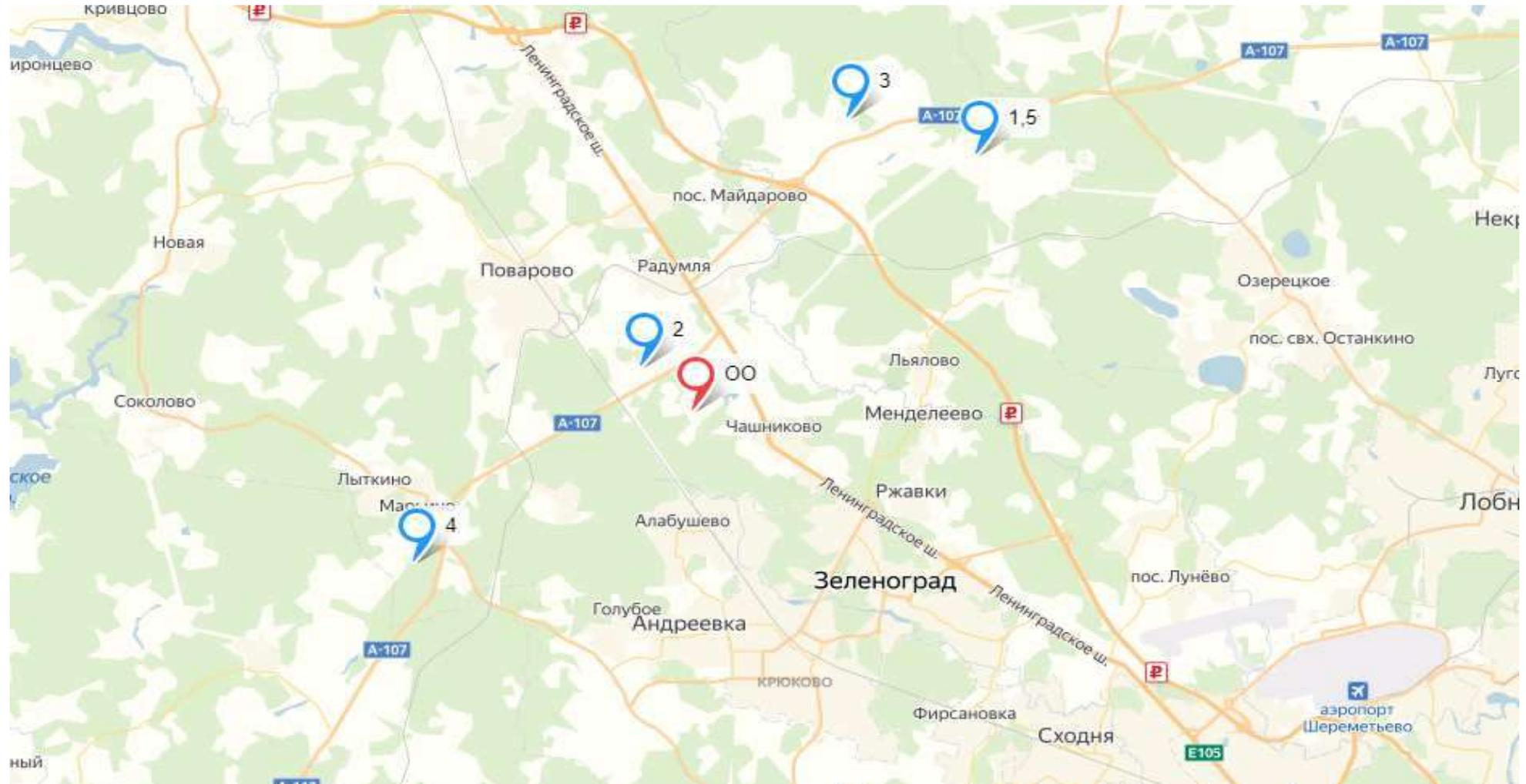
Таблица 53

Данные для корректировки цен земельных участков^в в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД

Расстояние до МКАД, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	1,99	2,74	3,39	3,97	4,75	5,91	6,54
	10-20	0,50	1,00	1,38	1,70	1,99	2,39	2,97	3,29
	20-30	0,36	0,73	1,00	1,23	1,45	1,73	2,15	2,39
	30-40	0,30	0,59	0,81	1,00	1,17	1,40	1,74	1,93
	40-50	0,25	0,50	0,69	0,85	1,00	1,20	1,49	1,65
	50-70	0,21	0,42	0,58	0,71	0,83	1,00	1,24	1,38
	70-100	0,17	0,34	0,46	0,57	0,67	0,80	1,00	1,11
	>100	0,15	0,30	0,42	0,52	0,61	0,73	0,90	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки», табл.53.

Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте МО



Площадь. Данная корректировка, позволяет учитывать изменение стоимости единицы площади в зависимости от общей площади объекта. Корректировку на площадь Оценщик ввел по данным исследования на тему зависимости стоимости земельного участка в зависимости от площади представлено в Справочнике оценщика недвижимости 2018, Том «Земельные участки с/х назначения», под редакцией Лейфера Л.А. (табл. 38)

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1.00	1.10	1.29	1.36
	10-30	0.91	1.00	1.17	1.24
	30-100	0.78	0.85	1.00	1.06
	≥100	0.73	0.80	0.94	1.00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости – 2018 под редакцией Лейфера Л.А., том «Земельные участки с/х назначения», табл.38.

Расчет величины корректировок на площадь приведен в соответствующих таблицах.

Наличие инженерно-коммуникационных систем. Наличие подведенных на участок инженерных коммуникаций является важным ценообразующим фактором для земельного рынка, так как подведение данных коммуникаций требует существенных временных и финансовых затрат. Так как объект оценки и подобранные объекты-аналоги не имеют фактического подключения к различным инженерно-коммуникационным сетям, во введении данной корректировки нет необходимости.

11.6 Определение стоимости объектов оценки

Далее был произведен расчет рыночной удельной стоимости объектов оценки сравнительным подходом методом сравнения продаж. Данный расчет представлен в таблице ниже.

Согласование (взвешивание) скорректированных значений единиц сравнения аналогов, было осуществлено на основании удельных весов, рассчитанных на базе количества внесенных корректировок.

В рамках данного отчёта коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных цен объектов - аналогов от среднего арифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов - аналогов.

Коэффициент вариации вычисляется по формуле:

$$v = \frac{S_n}{\bar{x}}, \text{ где}$$

S_n – среднеквадратичное отклонение;

\bar{x} - среднее арифметическое показателей выборки.

Если значение коэффициента вариации не превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения данных выборки подтверждается¹.

¹ Источник информации – статья «О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа», авторы - Анисимова Ирина Николаевна, Баринов Николай Петрович, Грибовский Сергей Викторович. Опубликовано: Вопросы оценки. Профессиональный научно-практический журнал. №1, 2002, М.: РОО, 2002, с.2-10.

11.6.1 Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060306:1148

№	Критерии сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Адрес местонахождения	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, вблизи д. Стародальня	Московская область, городской округ Солнечногорск, Поварово	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Безверхово	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, д. Холмы	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пешковское с/пос, Стародальня деревня
2	Цена предложения по объявлению, руб.		21 420 000	67 000 000	6 000 000	56 707 300	27 336 000
3	Наличие улучшений на земельном участке	нет	нет	нет	нет	нет	нет
4	Площадь объекта, кв.м	48 753,00	126 000	428 500	43 700	567 073	160 756
5	Цена предложения по объявлению, руб./кв.м		170,00	156,36	137,30	100,00	170,05
6	Среднее значение, руб./кв.м		146,74				
7	Коэффициент вариации		20,02%				
7	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
	Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Корректировка ед. цены		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Скорректированная ед. цена		170,00	156,36	137,30	100,00	170,05