



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

_____/Ивашкова Н.П./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 127/20

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.)
категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное
использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные
в Солнечногорском районе Московской области

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	16.03.2020 г.
Дата составления отчета:	16.03.2020 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2020 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Кравченко Е.В.

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 03/20 от 06.03.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 16 марта 2020 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки - земельных участков, категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

114 179 500 (Сто четырнадцать миллионов сто семьдесят девять тысяч пятьсот) рублей, в том числе:

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0020544:504	948 285	33 465 000
2	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:934	1 551 271	51 936 600
3	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:933	259 025	21 211 600
4	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:935	176 742	7 566 300
	Итого		2 935 323	114 179 500

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

С уважением,
генеральный директор

Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.....	7
2.2. Международные стандарты	7
2.3. Федеральные стандарты оценки.....	7
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.....	7
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	7
2.6. Используемая терминология	7
2.7. Вид стоимости и результат оценки	12
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
3.1. Допущения	15
3.2. Заявление о соответствии	15
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	16
4.1. Сведения о Заказчике	16
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	16
4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	17
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	19
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	19
6.2. Цель оценки.....	19
6.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	19
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	19
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	20
6.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	22
7.2. Идентификация Объекта оценки	22
7.3. Описание местоположения объекта оценки	30
7.4. Анализ наиболее эффективного использования	32
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	34
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	34
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	37
8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области	37
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	41
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	43
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки....	45
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	46
9.1. Последовательность определения стоимости	47
9.1.1. Обоснование выбора подходов	52
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода.....	53
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	70
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов.....	70
10.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	73

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	73
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	80

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельные участки (4 ед.), категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Общая площадь 948 285 кв. м, Адрес расположения: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское. Кадастровый номер 50:09:0020544:504 Выписка из ЕГРН от 25.04.2019г.</p> <p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Общая площадь 1 551 271 кв. м. Адрес расположения: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское. Кадастровый номер 50:09:0060126:934 Выписка из ЕГРН от 25.04.2019г.</p> <p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Общая площадь 259 025 кв. м. Адрес расположения: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское. Кадастровый номер 50:09:0060126:933 Выписка из ЕГРН от 25.04.2019г.</p> <p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Общая площадь 176 742 кв. м. Адрес расположения: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское. Кадастровый номер 50:09:0060126:935 Выписка из ЕГРН от 25.04.2019г.</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	<p>Право общей долевой собственности Субъект права-Владелец инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы» Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.</p>
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид определяемой стоимости объекта оценки	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - 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. <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату 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) (ред. от 27.06.2016).</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонда «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
Дата оценки	16.03.2020 г.
Период проведения работ	06.03.2020 г. – 16.03.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по качественным характеристикам Оценщик получает от Заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.2. при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

	позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

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

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

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

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно

	допускать неоднозначного толкования полученных результатов.
--	---

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

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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от неиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом

Отчет об оценке №127/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

доход	операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то

	есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с

	учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 03/20 от 06.03.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ЗПИФ «Земельные ресурсы», принят следующий вид стоимости – рыночная (справедливая) стоимость, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

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

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

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

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

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по

сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Согласно предоставленным Заказчиком копиям выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объекты оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.
5. В соответствии с п. 5 ФСО № 7 Оценщиком проводится осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Учитывая, что все параметры, влияющие на стоимость данного земельного участка, получены Оценщиком от заказчика, проведение визуального осмотра объекта оценки не требуется.
6. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
7. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. Заявление о соответствии

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик, Домарева К.О.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 011275-1 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страховое акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 190ЕОВ40R3345 страхования ответственности оценщика от 27.09.2019 г., период страхования: с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, эт.2, пом. XIII, ком. 90; 80; 87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Квалификация оценщика	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет рыночной стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером,

	<p>должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
Сведения о независимости оценщика	<p>Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</p>

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, эт. 2 пом. XIII ком 90;80;87
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 от 17 декабря 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 03/20 от 06.03.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 127/20, дата составления 16.03.2020 г.

6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Земельные участки (4 ед.), категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0020544:504	948 285
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:934	1 551 271
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:933	259 025
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:935	176 742
	Всего			2 935 323

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

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

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0020544:504	Не применялся	33 465 000	Не применялся
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:934	Не применялся	51 936 600	Не применялся

Отчет об оценке №127/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:933	Не применялся	21 211 600	Не применялся
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:935	Не применялся	7 566 300	Не применялся
Итого					114 179 500	

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

114 179 500 (Сто четырнадцать миллионов сто семьдесят девять тысяч пятьсот) рублей¹, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0020544:504	948 285	33 465 000
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:934	1 551 271	51 936 600
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:933	259 025	21 211 600
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:935	176 742	7 566 300
Итого				2 935 323	114 179 500

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.

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

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «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».
- Результаты оценки могут быть использованы в целях предполагаемого использования определенного в разделе 1 данного отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Домарева К.О.

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

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

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

Таблица 7.1-1 Описание полученных от Заказчика документов

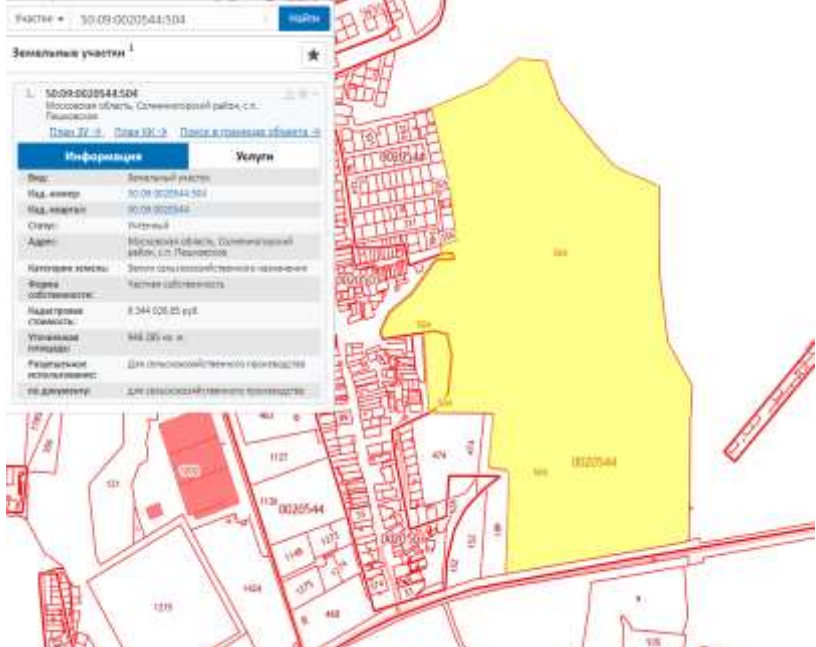
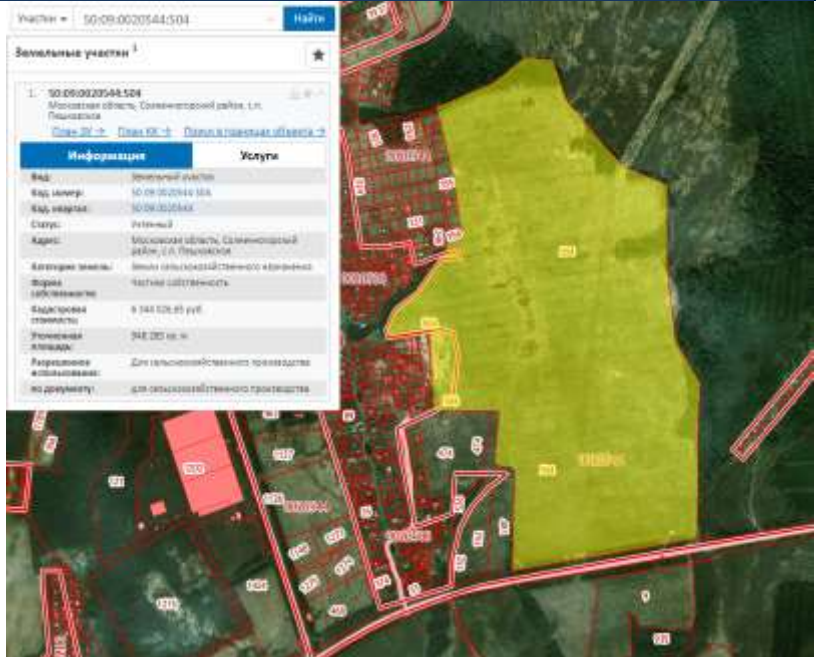
№ п/п	Кадастровый номер	Документ, подтверждающий права на объект	Серия, номер документа (номер Выписки из ЕГРН)	Дата выдачи документа	Кадастровая стоимость, руб.
1.	50:09:0020544:504	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках	б/н	25.04.2019 г.	6 344 026,65
2.	50:09:0060126:934	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках	б/н	25.04.2019 г.	10 378 002,99
3.	50:09:0060126:933	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках	б/н	25.04.2019 г.	1 732 877,25
4.	50:09:0060126:935	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках	б/н	25.04.2019 г.	1 182 403,98


7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (4 ед.), категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области.

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020544:504

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское
Кадастровый номер	50:09:0020544:504
Площадь земельного участка, кв. м	948 285
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Субъект права: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По информации от заказчика, по состоянию на дату оценки земельный участок не застроен
Особые отметки	Данные отсутствуют
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	38

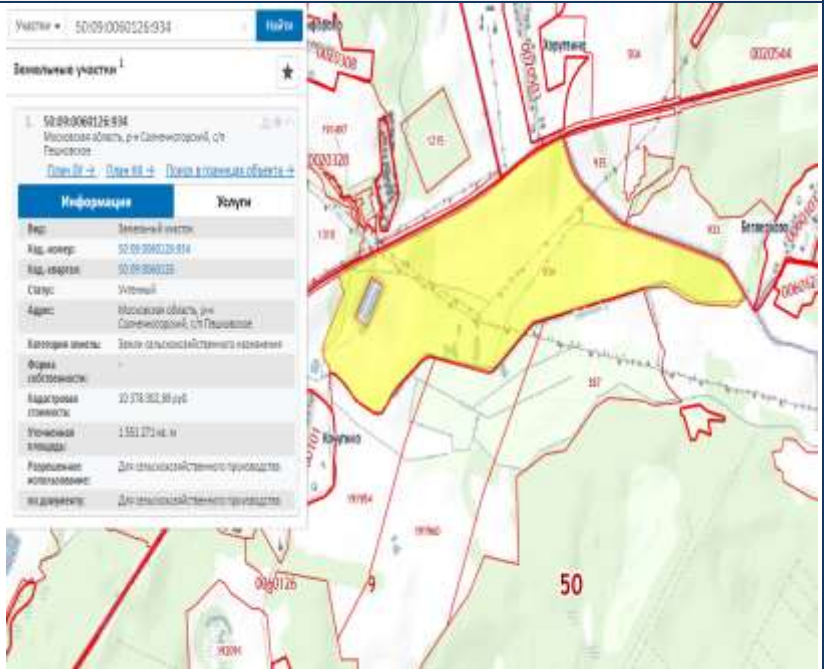
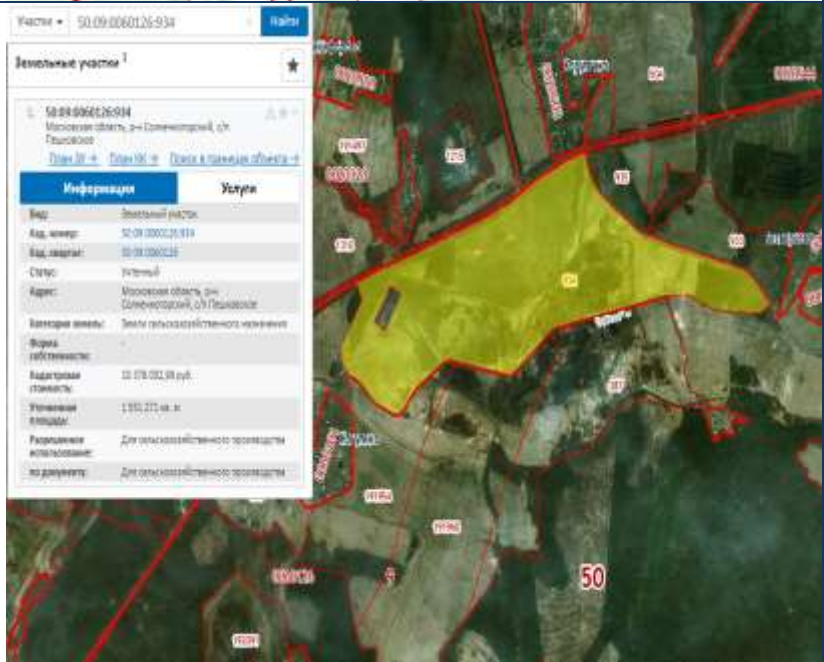
Характеристика	Показатель
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	<p>Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке с кадастровым номером 50:09:0020544:504:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-107 Московское малое кольцо через Икшу, Ногинск, Бронницы, Голицыно, Истру на участке км 10+500 - км 22+652, км 0+000 - км 11+000; • Охранная зона магистрального газопровода "КГМО 1 нитка"

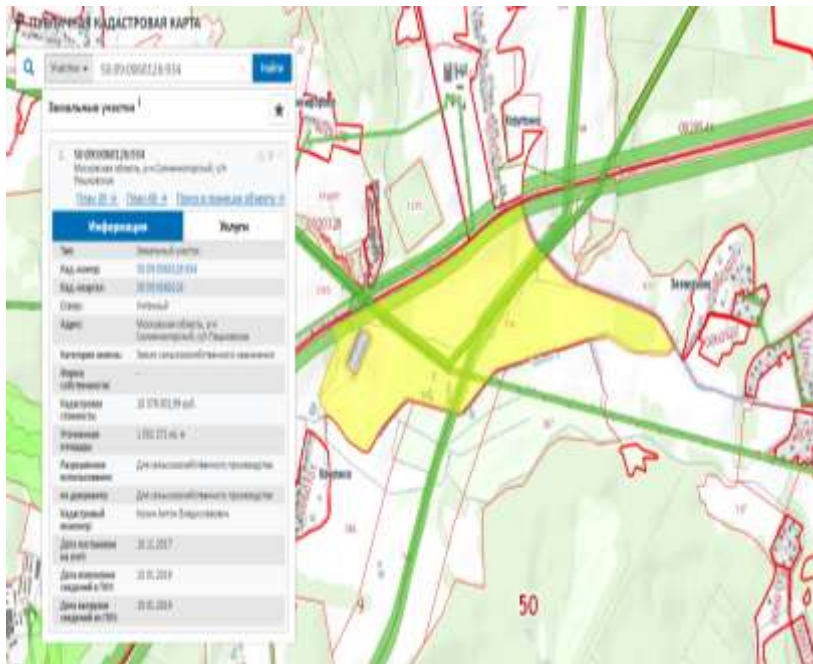
Характеристика	Показатель
	

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-2 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:934

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское
Кадастровый номер	50:09:0060126:934
Площадь земельного участка, кв. м	1 551 271
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Субъект права: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По информации от заказчика, по состоянию на дату оценки земельный участок не застроен
Особые отметки	Вынесено Предписание об устранении нарушений земельного законодательства № 08/18/94 от 30.05.2018 г.
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	38
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет

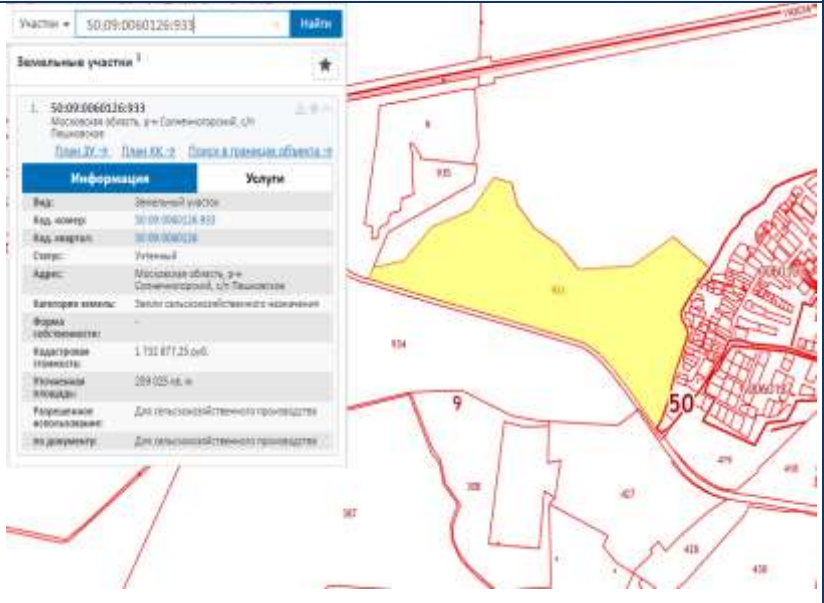
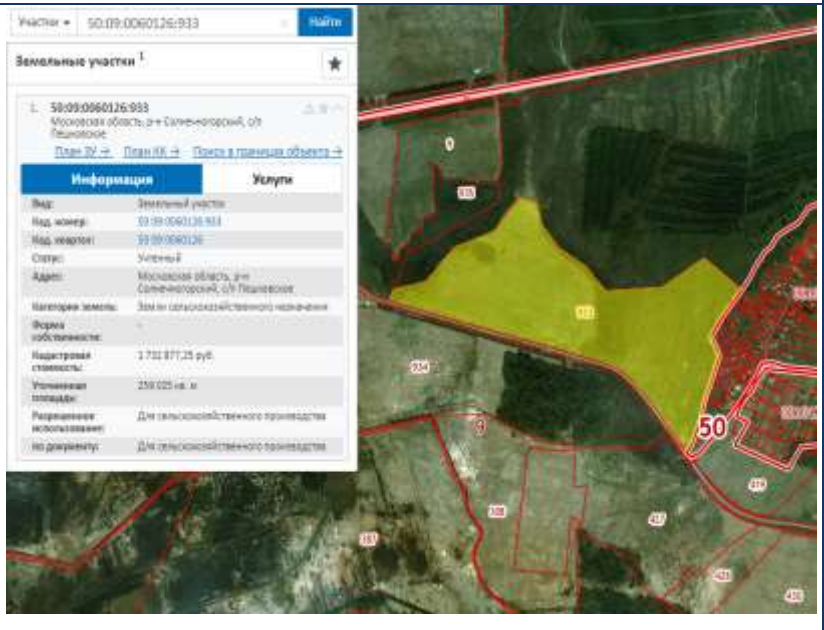
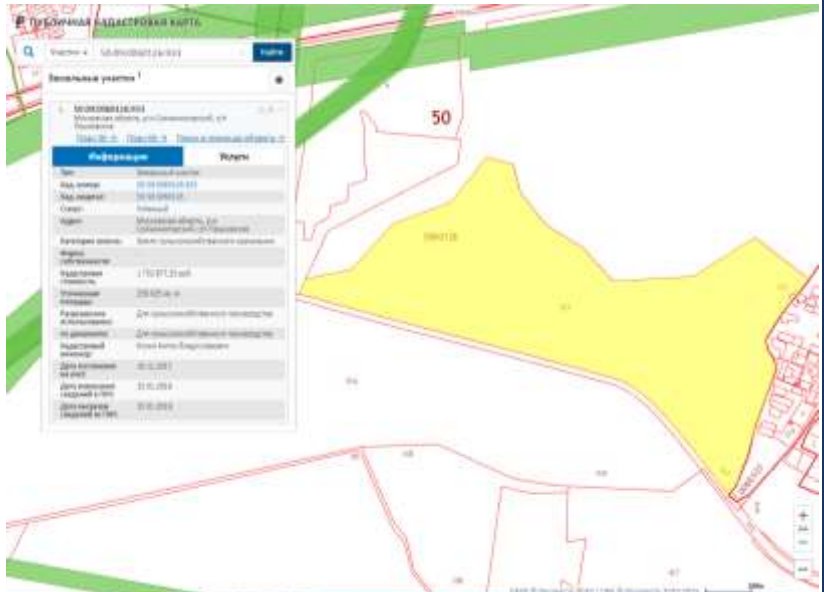
Характеристика	Показатель
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)</p>	
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)</p>	
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке с кадастровым номером 50:09:0060126:934:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-107 Московское малое кольцо через Икшу, Ногинск, Бронницы, Голицыно, Истру на участке км 10+500 - км 22+652, км 0+000 - км 11+000; • Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый Раст I"; • Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый Раст II"; • Охранная зона магистрального газопровода "Грязовец-КГМО" (341,0км-498,0км); • Охранная зона магистрального газопровода "КГМО 1 нитка".

Характеристика	Показатель
	

Источник: составлено Оценщиком

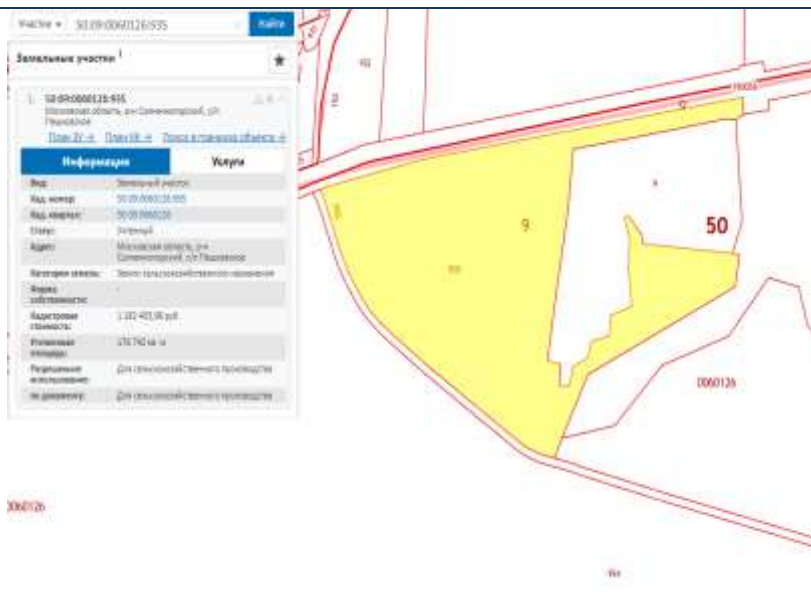
Таблица 7.2-3 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:933

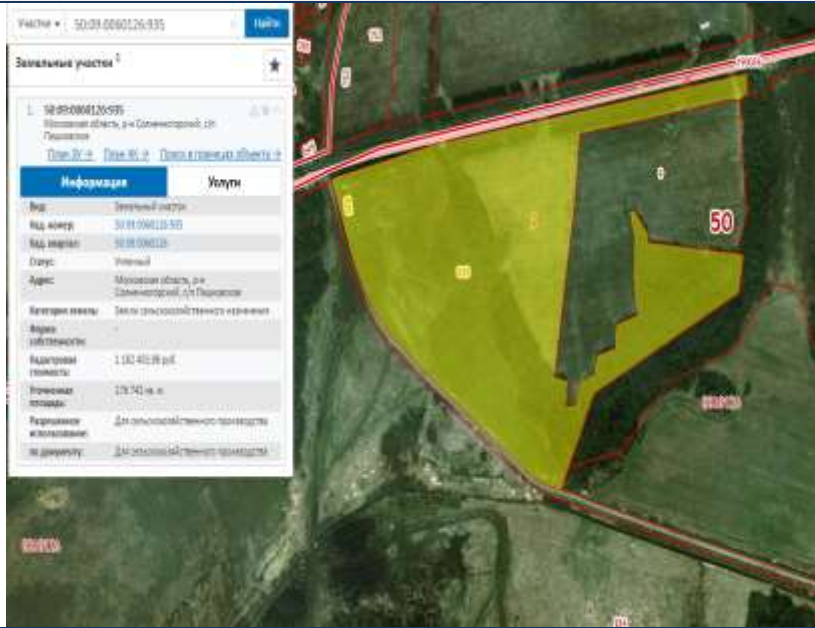
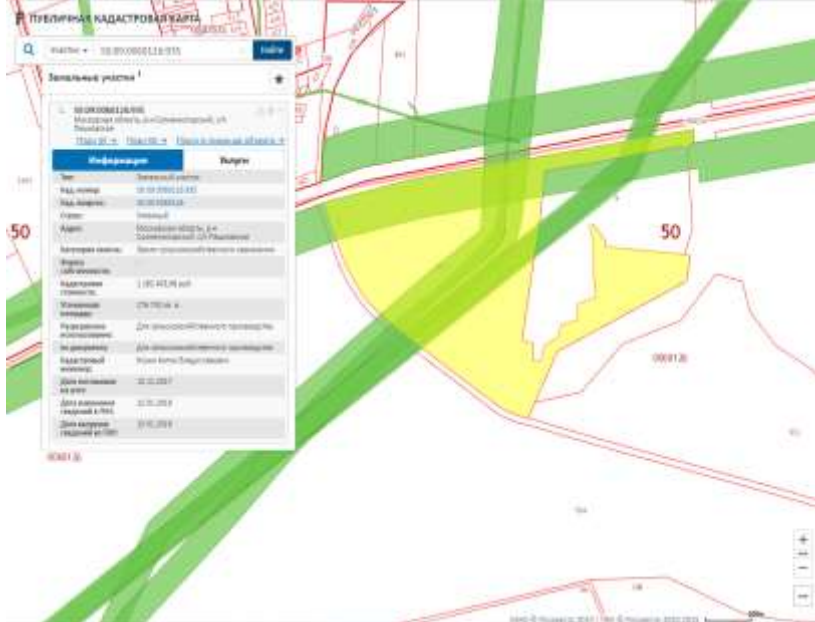
Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское
Кадастровый номер	50:09:0060126:933
Площадь земельного участка, кв. м	259 025
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Субъект права: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По информации от заказчика, по состоянию на дату оценки земельный участок не застроен
Особые отметки	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:936
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	38
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет

Характеристика	Показатель
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)</p>	
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)</p>	
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Отсутствуют</p> 

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-4 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:935

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское
Кадастровый номер	50:09:0060126:935
Площадь земельного участка, кв. м	176 742
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Субъект права: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По информации от заказчика, по состоянию на дату оценки земельный участок не застроен
Особые отметки	Данные отсутствуют
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	38
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	

Характеристика	Показатель
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)</p>	
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке с кадастровым номером 50:09:0060126:935:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-107 Московское малое кольцо через Икшу, Ногинск, Бронницы, Голицыно, Истру на участке км 10+500 - км 22+652, км 0+000 - км 11+000; • Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый Раст I"; • Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый Раст II"; • Охранная зона магистрального газопровода "Грязовец-КГМО" (341,0км-498,0км); • Охранная зона магистрального газопровода "КГМО 1 нитка". 

Источник: составлено Оценщиком

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Солнечногорский район²

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

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

Экономика.

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

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

Наука.

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

Предпринимательство.

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

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

Инвестиции.

Высокая инвестиционная привлекательность является ключевым фактором повышения конкурентоспособности района, поэтому местные власти стремятся создать в районе благоприятный инвестиционный климат. Привлекательность Солнечногорского муниципального района для инвесторов характеризуется такими факторами как: выгодное географическое расположение, наличие развитой транспортной инфраструктуры, коммуникаций, энергетики, трудовых ресурсов и квалифицированных кадров, а также поддержка инвесторов со стороны районных властей на всех этапах реализации проектов. В 2016 году в Солнечногорский муниципальный район было проинвестировано – 19 824,84 млн. рублей, создано 2273 рабочих места, введено в эксплуатацию 5 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций 5,1 млрд. рублей. В 2017 году планируется ввести в эксплуатацию 6 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом

² http://solreg.ru/socio_economic/

инвестиций более 15 млрд. рублей, также будет создано более 3 000 рабочих мест. На территории Солнечногорского муниципального района успешно осуществляют свою деятельность такие предприятия с иностранными инвестициями, как ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ЗАО «ЛОНМАДИ», ЗАО «КВИНТМАДИ», ООО «Камоцци Пневматика», ЗАО «Шуко интернационал Москва», ООО «Шерлэнд».

Новостройки.

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

В западной части города Солнечногорска начато комплексное строительство жилых домов, зданий инженерной инфраструктуры, с проведением благоустройства и озеленения территории. В состав проектируемой застройки входят шесть 12-ти этажных домов, объекты соцкультбыта, детский сад и школа. Солнечногорский муниципальный район принимает участие в реализации программы Московской области «Спорт Подмосковья». По исполнению программных мероприятий в 2014 году выполнены работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной и рабочей документации на строительство ФОК с универсальным спортивным залом в городском поселении Поварово.

Транспорт.

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

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

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

Экология Московской области



7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке (Земельные участки) являются *внеоперационными неспециализированными активами*.

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

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

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

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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

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

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

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Картина деловой активности в феврале 2020 года³

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2020 г. темп роста ВВП составил 1,6 % г/г (после 2,3 % г/г в декабре и 1,3 % в целом за 2019 год).

Рис. 1. Рост ВВП в январе оценивается на уровне 1,6 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Обрабатывающая промышленность и торговля вносят стабильный вклад в рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП, как и в 4 кв 19, внесли обрабатывающая промышленность¹ и торговля. Выпуск обрабатывающей промышленности в январе продолжил устойчиво расти (+3,9 % г/г после 4,0 % г/г в декабре) на фоне сохранения позитивной динамики в ключевых несырьевых отраслях – пищевой промышленности, химическом комплексе, деревообработке. Годовые темпы роста оборота розничной торговли в январе достигли максимального с декабря 2018 г. уровня – 2,7 % г/г (1,9 % г/г месяцем ранее), при этом улучшение годовой динамики было зафиксировано как по продовольственным, так и по непродовольственным товарам.

³ https://economy.gov.ru/material/file/0461b180fb0d0805c62390dc92e42991/200220_pic.pdf

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в январе 2020 г. превысил прошлогодние показатели

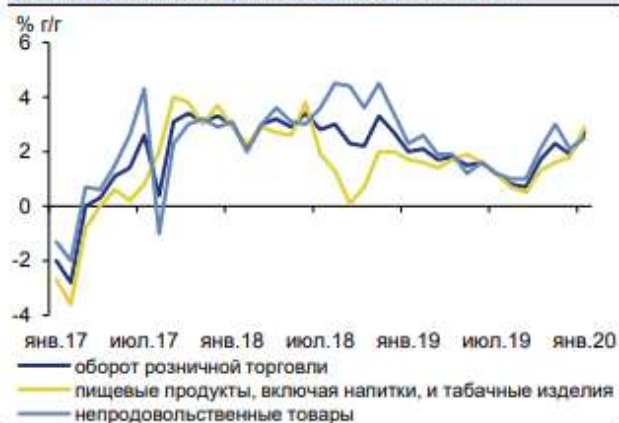
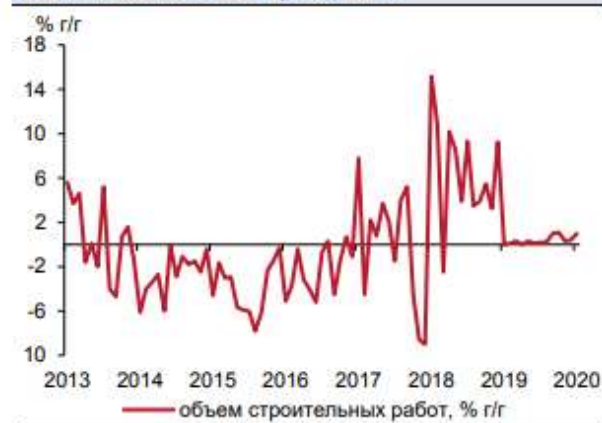


Рис. 4. Объем строительных работ в январе 2020 г. незначительно ускорился



В строительстве и добыче полезных ископаемых сохраняется слабая динамика выпуска. При этом снижение в годовом выражении добычи нефти, естественного природного газа, угля сопровождалось ухудшением показателей грузооборота транспорта (-4,4 % г/г после -1,3 % г/г в декабре).

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.20	2019	декабрь.19	ноябрь.19	октябрь.19	сентябрь.19	август.19	июль.19	2018
ВВП	1,6*	1,3	2,3*	2,1*	2,6*	2,0*	1,5*	1,6*	2,5
Сельское хозяйство	2,9	4,0	5,6	5,7	5,0	5,4	3,2	6,1	-0,2
Строительство	1,0	0,6	0,4	0,3	1,1	1,0	0,2	0,2	6,3
Розничная торговля	2,7	1,6	1,9	2,3	1,7	0,7	0,8	1,2	2,8
Грузооборот транспорта	-4,4	0,6	-1,3	-1,2	0,2	0,5	-0,3	-0,9	0,2
Промышленное производство	1,1	2,3	1,7	0,7	3,0	3,8	2,8	2,8	3,5
Добыча полезных ископаемых	-0,4	2,5	0,5	0,1	-0,7	1,4	2,1	2,0	3,8
добыча угля	-8,8	1,6	-1,9	1,5	4,7	2,9	-1,4	-2,0	5,7
добыча сырой нефти и природного газа	0,0	2,5	-0,4	0,6	-0,4	0,5	2,6	1,5	2,9
добыча металлических руд	2,4	3,7	1,7	3,9	2,6	3,7	2,6	2,2	3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-12,9	2,4	26,1	1,0	-6,0	16,8	-1,8	8,0	4,2
Обрабатывающие производства	3,9	2,6	4,0	1,5	6,3	5,9	3,4	3,7	3,6
пищевая промышленность	9,2	3,4	8,2	5,3	5,1	6,8	0,1	5,0	3,4
легкая промышленность	3,0	-1,6	6,2	0,1	-0,2	0,8	-1,9	-2,6	3,4
деревообработка	5,6	1,5	2,7	1,1	-0,4	3,2	2,4	0,3	11,4
производство кокса и нефтепродуктов	2,3	2,2	3,0	3,6	7,0	1,2	4,5	1,0	2,6
химический комплекс	3,5	5,1	5,2	7,5	8,6	8,5	5,0	6,1	3,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,3	4,2	1,4	1,7	0,7	5,3	3,5	5,6	0,4
металлургия	0,7	2,4	6,8	-2,4	7,8	3,8	3,6	5,7	1,9
машиностроение	5,2	5,1	2,9	2,4	12,3	21,8	8,9	6,7	6,1
прочие производства	10,0	-11,4	-13,2	-15,3	-18,5	-13,5	-11,5	-7,6	6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,7	0,0	-4,8	0,2	2,1	3,7	1,1	0,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-5,2	-10,0	-12,9	-12,3	-8,4	-2,4	-3,9	2,9

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

* Оценка Минэкономразвития России.

О динамике промышленного производства в феврале 2020 года⁴

Росстат в январе 2019 года произвел переход на 2018 базисный год (с 2010 базисного года) при расчёте данных о промышленном производстве. Необходимость периодической смены базисного

⁴ https://economy.gov.ru/material/file/8527efa3295b5b90e75eeb0dfa71de5e/200123_.pdf

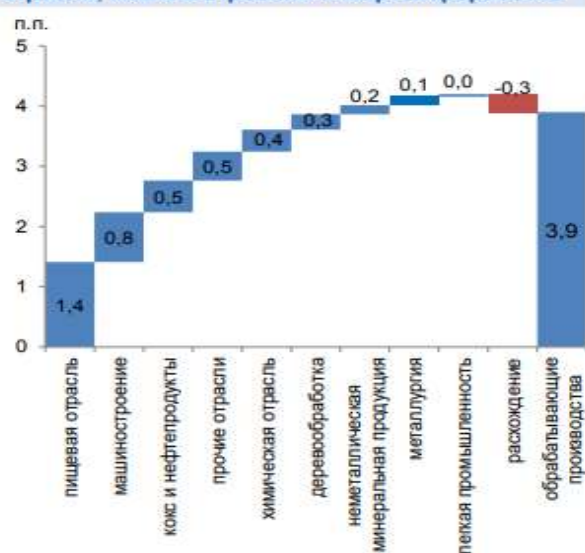
года, используемого при расчете индексов производства, обусловлена происходящими с течением времени изменениями в отраслевой структуре промышленности. В результате ретроспективного пересчёта данных с новым базисным годом индекс промышленного производства в 2018 г. был скорректирован в сторону увеличения – до 3,5 % с 2,9 %. При этом значение индекса в добыче было снижено до 3,8 % с 4,1 %, по остальным видам деятельности индексы выросли (в обрабатывающих отраслях – до 3,6 % с 2,6 %). В 2019 году годовой индекс промышленного производства был пересмотрен в сторону понижения – до 2,3 % с 2,4 %. При этом снизилось значение индекса промышленного производства в добыче (до 2,5 % с 3,1 %), а значение индекса обрабатывающих производств выросло до 2,6 % с 2,3 %. Динамика электроэнергетики и водоснабжения также пересмотрена в сторону уменьшения.

Рис. 1. Драйвером роста промышленности остаются обрабатывающие отрасли...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне увеличения выпуска в пищевой отрасли, машиностроении и нефтепереработке



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В январе темпы роста выпуска промышленности составили 1,1 % г/г (после 1,7 % г/г в декабре). Сохраняются высокие темпы роста обрабатывающих отраслей (3,9 % г/г после 4,0 % в декабре). Основными драйверами роста обрабатывающей промышленности в январе стали пищевая отрасль (9,2 % г/г), машиностроение (5,2 % г/г), нефтепереработка (2,3 % г/г) и химическая отрасль (3,5 % г/г). Календарный фактор не оказал влияния на рост выпуска обрабатывающей промышленности (в январе 2020 г. было такое же количество рабочих дней, как и в аналогичном месяце прошлого года). Добыча полезных ископаемых снизилась на -0,4 % г/г (после роста на 0,5 % г/г в декабре), что было связано со сокращением добычи угля в ряде регионов, а также продолжающейся стагнацией в нефтегазовом комплексе в условиях действия соглашения ОПЕК+ по ограничению добычи нефти и более теплой, чем в январе прошлого года, погоды.

Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.20	дек.19	ноя.19	окт.19	2019	2018
Промышленное производство	1,1	1,7	0,7	3,0	2,3	3,5
Добыча полезных ископаемых	-0,4	0,5	0,1	-0,7	2,5	3,8
Обрабатывающие производства	3,9	4,0	1,5	6,3	2,6	3,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,7	-4,8	0,2	2,1	0,0	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,0	-10,0	-12,9	-12,3	-5,2	2,9

*на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 8.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Данный обзор был подготовлен на основании информации, опубликованной в открытом доступе на сайтах: <https://www.cian.ru/>, <http://www.invst.ru> и др.

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.

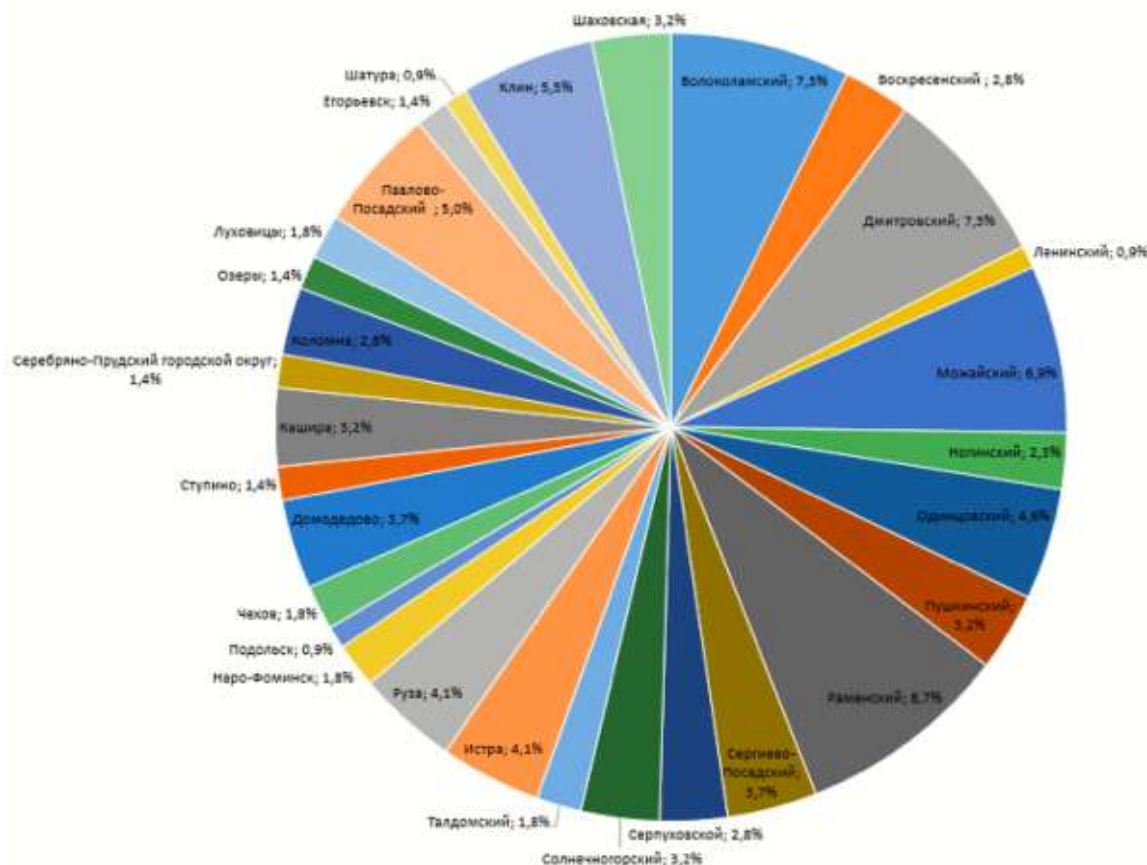
В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости.

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%).

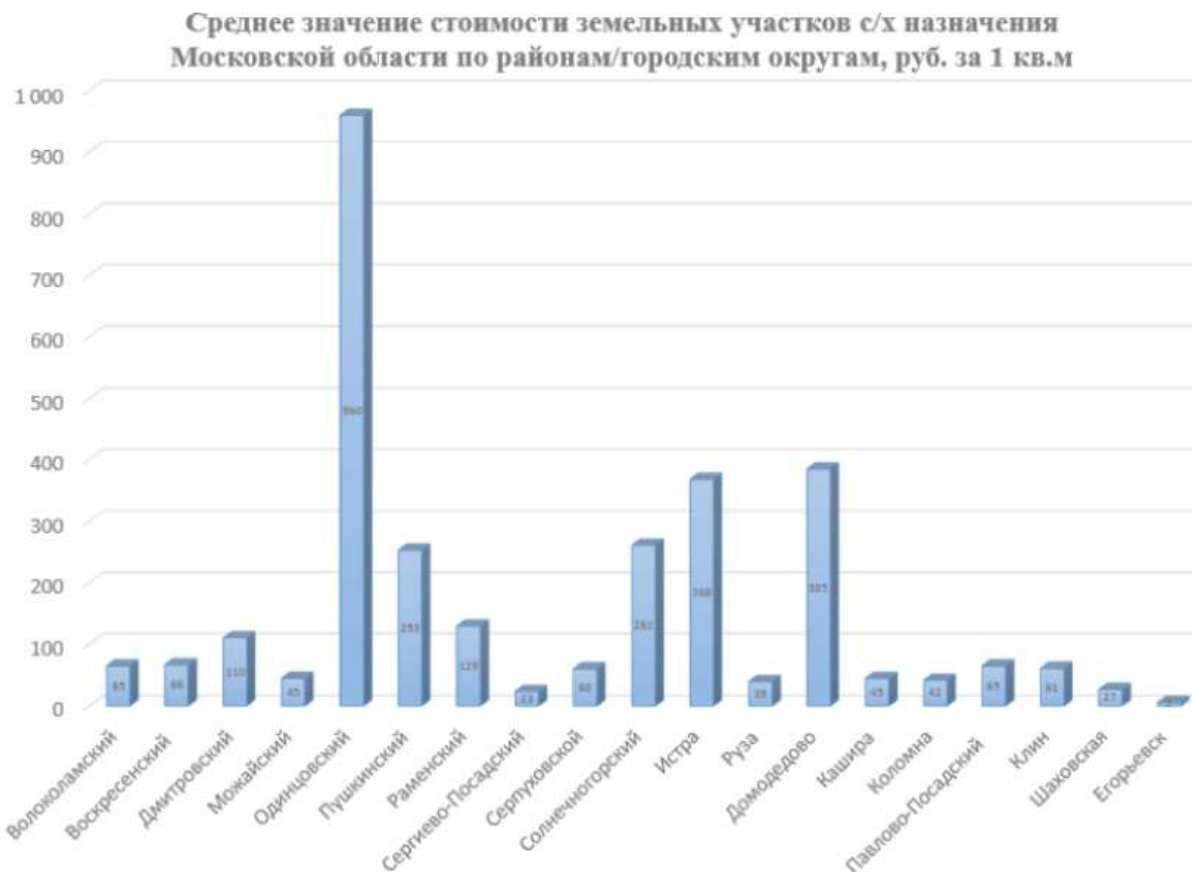
Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа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

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



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

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв. м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социальноэкономическое 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 социальноэкономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в Московской области.

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Инженерные коммуникации	Наличие подъездных путей	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Пушкинский район, Луговая деревня	45	250	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	2 500 000	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/188472748/	+7 963 786-68-78+7 495 225-25-25
2	Московская область, Истринский район, д.Первомайское совхоза "Курсаково"	65	786	Есть возможность подключения	Имеются	3 181	2 500 000	https://www.avito.ru/lobnya/zemelnye_uchastki/uchastok_7.86_ga_snt_dnp_1783767335	8-926-735-70-83
3	Дмитровский городской округ, Московская область, Поповка	35	416	Есть возможность подключения	Имеются	6 010	2 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-yahroma-1118735603	926 147-63-55
4	обл. Московская, р-н Пушкинский, в районе д. Алешино	38	5 500	Есть возможность подключения	Имеются	9 455	52 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-sofrino-253537660	(916) 044-81-07
5	городское поселение Дмитров, Дмитровский район, Московская область	55	10 000	Есть возможность подключения	Имеются	4 900	49 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-184870845	926 302-01-30
6	Солнечногорск, Московская область	46	350	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	3 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-112103530	926 395-32-38
7	обл. Московская, р-н Клинский, вблизи д. Покров	63	528	Есть возможность подключения	Имеются	5 682	3 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-178217971	977 755-9401
8	Московская область, Клинский район, деревня Кононово	72	740	Есть возможность подключения	Имеются	2 162	1 600 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klin-259281664	963 770-4882
9	д. Иевлево, Солнечногорск, Московская область	72	1 430	Есть возможность подключения	Имеются	4 545	6 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-173523576	968 357 06-36
10	Московская область, поселок городского типа Поварово	38	4 285	Есть возможность подключения	Имеются	15 636	67 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-186117803	910 001-2292
11	Московская область, Одинцовский городской округ, Завязово деревня	63	277	Есть возможность подключения	Имеются	10 108	2 800 000	https://odintovo.cian.ru/sale/suburban/5750844/	+7 910 476-65-02
12	Московская область, Пушкинский район, Софрино городское поселение, Хлопенево деревня	50	250	Есть возможность подключения	Имеются	10 200	2 550 000	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/210544676/	+7 968 995-23-04+7 903 136-67-78
13	Московская область, Солнечногорск городской округ, Новая деревня	48	300	Есть возможность подключения	Имеются	10 000	3 000 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/227082032/	+7 929 992-10-22+7 916 303-20-29

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 162
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 636
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 837

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

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

С целью выявления ценообразующих факторов в сегменте рынка, к которому отнесен объект оценки, оценщик изучил следующие источники:

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: cian.ru, [Avito.ru](http://avito.ru) и др.
2. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения».
3. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г. ООО «РусБизнесПрайсИнформ»

На основании этого оценщик сделал вывод о приоритетном влиянии на цену земельных участков следующих характеристик:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от автомагистралей и от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Инженерно-климатические условия (осушение, конфигурация, рельеф и пр.);

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

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

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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

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

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

Местоположение.

1. Удаленность от МКАД

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

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

Таблица 8.5-2 Северо-Западное направление для сельскохозяйственного производства

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-35%	-57%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	53%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	132%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%	-56%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%	-34%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	130%	52%	0%

Площадь.

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

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

Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь для земельных участков

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

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

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

Участки расположены в Северо-Западном направлении в Солнечногорском районе Московской области.

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 162
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	15 636
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 837

Источник: расчет Оценщика

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Функциональное назначение;
2. Уторговывание (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от автомагистралей и от областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Инженерно-климатические условия (осушение, конфигурация, рельеф и пр.).

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;

- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости используются три классических подхода к оценке:

- доходный подход;
- сравнительный подход;
- затратный подход.

Федеральным стандартом «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1), утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, оценщик должен обосновать выбор используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из

применяемых подходов.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта, т. е. согласование результатов, полученное с применением различных подходов и методов оценки.

В связи с тем, что оценке подлежат незастроенные земельные участки, то следует отметить, что определение рыночной стоимости земельного участка проведено также в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденными распоряжением Министерства имущественных отношений РФ №568-р от 06.03.2002 г. Определение рыночной стоимости земельных участков производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении рыночной стоимости земельного участка используют два основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход.

Как правило, при определении рыночной стоимости земельного участка используются следующие методы:

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка,
- метод предполагаемого использования.

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, методе выделения и методе предполагаемого использования. В случае использования иных методов в оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Методы, используемые при оценке рыночной стоимости земельного участка:

1. Метод сравнения продаж

Аналог метода сопоставимых продаж (сравнительного анализа), применяемого при оценке объектов недвижимости в целом. Основными элементами сравнения для земли являются: права собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, месторасположение, физические характеристики, доступные коммунальные услуги, условия зонирования и др. При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным и общеприменимым.

2. Метод выделения

Оценивается стоимость улучшений и вычитается из общей цены продажи. Метод дает хороший результат, когда доля улучшений в общей стоимости невелика. Этот метод можно рекомендовать для оценки загородных участков, когда вклад улучшений в общую стоимость мал и легко определяется.

3. Метод распределения

Оценщик определяет, в каком соотношении цена продажи распределяется между землей и улучшениями, оценив сначала рыночную стоимость улучшений. Данное соотношение наиболее достоверно для новых улучшений, которые отражают наиболее эффективное использование земли. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости объекта увеличивается. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости. Он может применяться для оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

4. Метод остатка

Предполагается, что участок застроен в соответствии с его наиболее эффективным использованием. Чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется (коэффициентом капитализации для земли) в стоимость. Применим, когда имеется достоверная информация о стоимости улучшений и достоверные данные о доходе, приносимом объектом недвижимости. Недостатком метода можно считать его высокую чувствительность к колебаниям входных параметров.

5. Метод капитализации земельной ренты

Данный метод основан на анализе продаж сдаваемой в аренду земли. Относимая к земле арендная плата капитализируется коэффициентом капитализации для земли, определенным из рыночных данных.

6. Метод предполагаемого использования

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

9.1.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ

При выборе подходов к оценке стоимости рассматриваемых земельных участков Оценщик руководствовался следующим:

- условиями применения каждого подхода оценки;
- наличием и полнотой информации, необходимой для осуществления расчётов по каждому подходу;
- состоянием рынка продаж земельных участков.

Таблица 9.1-1 Обоснование применения подходов

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
1	Затратный подход	Наличие возможности расчета восстановительной стоимости.	Неприменим. От использования методик затратного подхода в данном случае оценщик отказался, поскольку оцениваемые земельные участки не являются рукотворно созданным, а, следовательно, и оценка путём калькуляции затрат на их создание как способ расчёта представляется невозможной.
2	Сравнительный подход	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).	Применим. Так как в Солнечногорском районе Московской области существует рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения и ИЖС, в настоящей работе стоимость земельных участков определялась методом сравнения продаж, являющимся наиболее предпочтительным при наличии необходимой информации.
3	Доходный подход	Наличие возможности получения дохода от объекта оценки (сдача в аренду).	В рамках доходного подхода теоретически возможен метод оценки арендной платы за объект недвижимости через определение доходов от бизнеса арендатора объекта аренды, однако данный метод определяется Международными стандартами как «негодная практика» для оценки любой недвижимости, кроме специальной (торговая недвижимость, автозаправочные станции и др.), т.к. требует большого количества допущений и выделения из остаточного дохода бизнеса доли «на вознаграждение предпринимательской инициативы», для которого, как правило, рыночная информация недоступна. Возможен также расчет арендной ставки методом, обратным методу капитализации дохода, т.е. основанным на определении рыночной стоимости объекта аренды (с использованием любых

			<p>надлежащих методов) и последующим получением на ее основе арендной платы по известной ставке доходности. Общеизвестная высокая чувствительность данного метода к изменениям входных параметров, а также необходимость принятия большого количества допущений при его использовании существенно снижают надежность полученного результата расчета. Данный метод применим для оценки аренды объектов с ограниченным рынком, т.е. в случае невозможности или ограниченности применения методов сравнительного анализа. Учитывая вышеизложенное, Оценщик во избежание увеличения погрешности, при наличии данных для реализации сравнительного подхода, отказывается от применения доходного подхода.</p>
--	--	--	--

В результате анализа рынка земельных участков Оценщиком было выявлено достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми. Таким образом, Оценщик считает возможным использовать метод сравнения продаж (сравнительный подход) для расчета рыночной стоимости земельных участков.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под

коттеджи, участков промышленного назначения;

- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

- имеется взаимозависимость единиц сравнения

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям

- ✓ Объекты подбирались с расположением в Северном направлении Московской области.
- ✓ Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства и Крестьянского (фермерского) хозяйства

Было выявлено достаточное количество предложений⁵ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемых объектов. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

⁵ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов

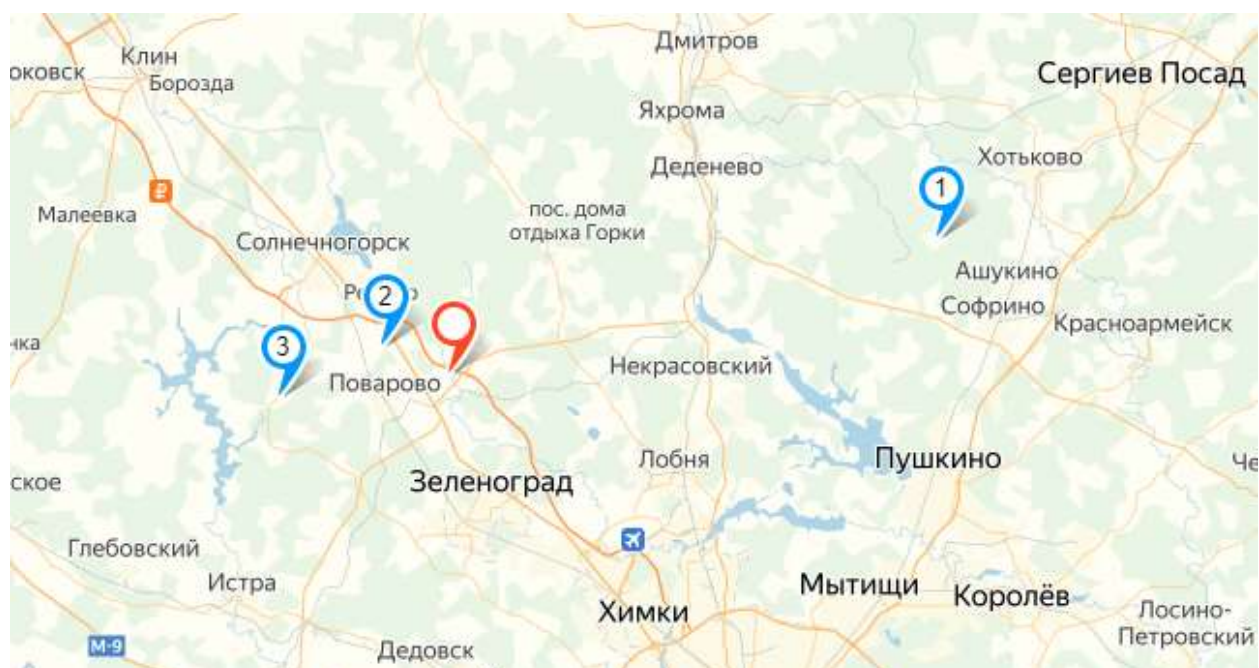


Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков расположенных в Солнечногорском районе Московской области.

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/188472748/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-112103530	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/227082032/
Контакт		+7 963 786-68-78 +7 495 225-25-25	926 395-32-38	+7 929 992-10-22 +7 916 303-20-29
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	Московская область, Пушкинский район, Луговая деревня	Солнечногорск, Московская область	Московская область, Солнечногорск городской округ, Новая деревня
Шоссе	Ленинградское	Ярославское шоссе	Ленинградское	Пятницкое шоссе
Удаленность от МКАД	38	48,00	45,00	48,00
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для крестьянского (фермерского) хозяйства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	1 767,42	250,00	350,00	300,00
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		10 000	10 000	10 000
Цена продажи (предложения)		2 500 000	3 500 000	3 000 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020544:504

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	руб./с от.		10 000	10 000	10 000
Общая площадь	сот.		250,00	350,00	300,00

Отчет об оценке №127/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		10 000	10 000	10 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		10 000	10 000	10 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		10 000	10 000	10 000
Условия рынка					
Время продажи			Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./с от.		10 000	10 000	10 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		8 390	8 390	8 390
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	Московская область, Пушкинский район, Луговая деревня	Солнечногорск, Московская область	Московская область, Солнечногорск городской округ, Новая деревня
Направление/шоссе		Ленинградское	Ярославское шоссе	Ленинградское	Пятницкое шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./с от.		8 390	8 390	8 390
Удаленность от МКАД	км	38	48	45	48
Корректировка	%		28,30%	19,00%	28,30%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./с от.		10 764	9 984	10 764
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./с от.		10 764	9 984	10 764
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для крестьянского (фермерского) хозяйства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./с от.		10 764	9 984	10 764
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	9 482,85	250,00	350,00	300,00

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка	%		-33,90%	-31,30%	-33,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./с от.		7 115	6 859	7 212
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./с от.		7 115	6 859	7 212
Подъездные пути		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./с от.		7 115	6 859	7 212
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		62,20%	50,30%	61,30%
Весовой коэффициент			0,324	0,350	0,326
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	7 057			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:934

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	руб./сот.		10 000	10 000	10 000
Общая площадь	сот.		250,00	350,00	300,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 000	10 000	10 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 000	10 000	10 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 000	10 000	10 000
Условия рынка					
Время продажи			Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 000	10 000	10 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		8 390	8 390	8 390
Местоположение и окружение объекта					

Отчет об оценке №127/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	Московская область, Пушкинский район, Луговая деревня	Солнечногорск, Московская область	Московская область, Солнечногорск к городской округ, Новая деревня
Направление/шоссе		Ленинградское	Ярославское шоссе	Ленинградское	Пятницкое шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		8 390	8 390	8 390
Удаленность от МКАД	км	38	48	45	48
Корректировка	%		28,30%	19,00%	28,30%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 764	9 984	10 764
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 764	9 984	10 764
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для крестьянского (фермерского) хозяйства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		10 764	9 984	10 764
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	15 512,71	250,00	350,00	300,00
Корректировка	%		-37,50%	-35,10%	-36,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		6 728	6 480	6 889
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		6 728	6 480	6 889
Подъездные пути		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб./сот.		6 728	6 480	6 889
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		65,80%	54,10%	64,30%
Весовой коэффициент			0,324	0,349	0,327
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./сот.	6 695			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:933

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	руб./сот.		10 000	10 000	10 000
Общая площадь	сот.		250,00	350,00	300,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Отчет об оценке №127/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот.		10 000	10 000	10 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот.		10 000	10 000	10 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот.		10 000	10 000	10 000
Условия рынка					
Время продажи			Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		10 000	10 000	10 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		8 390	8 390	8 390
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	Московская область, Пушкинский район, Луговая деревня	Солнечногорск, Московская область	Московская область, Солнечногорск городской округ, Новая деревня
Направление/шоссе		Ленинградское	Ярославское шоссе	Ленинградское	Пятницкое шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		8 390	8 390	8 390
Удаленность от МКАД	км	38	48	45	48
Корректировка	%		28,30%	19,00%	28,30%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		10 764	9 984	10 764
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		10 764	9 984	10 764
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для крестьянского (фермерского) хозяйства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		10 764	9 984	10 764
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	2 590,25	250,00	350,00	300,00
Корректировка	%		-23,40%	-20,40%	-22,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		8 245	7 947	8 396
Экономические характеристики					

Отчет об оценке №127/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		8 245	7 947	8 396
Подъездные пути		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		8 245	7 947	8 396
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		51,70%	39,40%	50,30%
Весовой коэффициент			0,323	0,351	0,326
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб. /сот.	8 189			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-5 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:935

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	руб. /сот.		10 000	10 000	10 000
Общая площадь	сот.		250,00	350,00	300,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот.		10 000	10 000	10 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот.		10 000	10 000	10 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб. /сот.		10 000	10 000	10 000
Условия рынка					
Время продажи			Март 2020	Март 2020	Март 2020
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		10 000	10 000	10 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		8 390	8 390	8 390
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	Московская область, Пушкинский район, Луговая деревня	Солнечногорск, Московская область	Московская область, Солнечногорск городской округ, Новая деревня
Направление/шоссе		Ленинградское	Ярославское шоссе	Ленинградское	Пятницкое шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Отчет об оценке №127/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

Элементы сравнения	Ед. сра в.	Объект оценки	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		8 390	8 390	8 390
Удаленность от МКАД	км	38	48	45	48
Корректировка	%		28,30%	19,00%	28,30%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		10 764	9 984	10 764
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		10 764	9 984	10 764
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства	Для крестьянского (фермерского) хозяйства
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		10 764	9 984	10 764
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	1 767,42	250,00	350,00	300,00
Корректировка	%		-20,00%	-16,90%	-18,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		8 611	8 297	8 826
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		8 611	8 297	8 826
Подъездные пути		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная по первой группе поправок	руб. /сот.		8 611	8 297	8 826
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		48,30%	35,90%	46,30%
Весовой коэффициент			0,322	0,351	0,326
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб. /сот.	8 562			

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

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

Таблица 9.2-6 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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%

Корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения принята в размере среднего значения диапазона классифицирующийся как залежь составила 16,1%.

Удаление от МКАД

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

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

Таблица 9.2-7 Северное направление для сельскохозяйственного производства
Земли сельскохозяйственного назначения

Северное направление

Таблица 58

Удаленность от МКАД объекта-аналога, км.	Удаленность от МКАД объекта оценки, км.							
	0 - 20	21 - 40	41 - 60	61 - 80	81 - 100	101 - 120	121 - 140	141 - 160
0 - 20	0%	-46%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
21 - 40	85%	0%	-45%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
41 - 60	> 200%	82%	0%	-45%	< -67%	< -67%	< -67%	< -67%
61 - 80	> 200%	> 200%	82%	0%	-45%	< -67%	< -67%	< -67%
81 - 100	> 200%	> 200%	> 200%	82%	0%	-45%	< -67%	< -67%
101 - 120	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	82%	0%	-45%	< -67%
121 - 140	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	82%	0%	-45%
141 - 160	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	> 200%	82%	0%

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

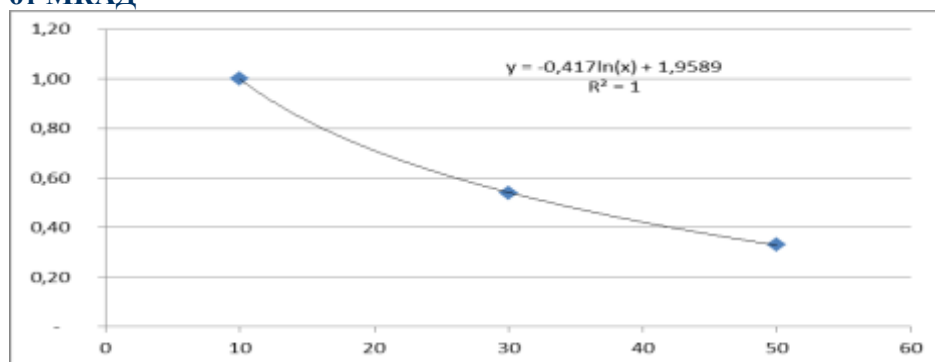
Таблица 9.2-8 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,54
50	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 9-1. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД будет рассчитываться по формуле $-0,366 \cdot \ln(x) + 1,8175$, где X расстояние от МКАД.

Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	38	48	45	48
Модельная корректировка	0,44203	0,34461	0,37152	0,34461
Корректировка		28,3%	19,0%	28,3%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь для участков под сельхоз производство

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

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

Исследование на тему корректировок на различие в площади проводилось ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочнике оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год.

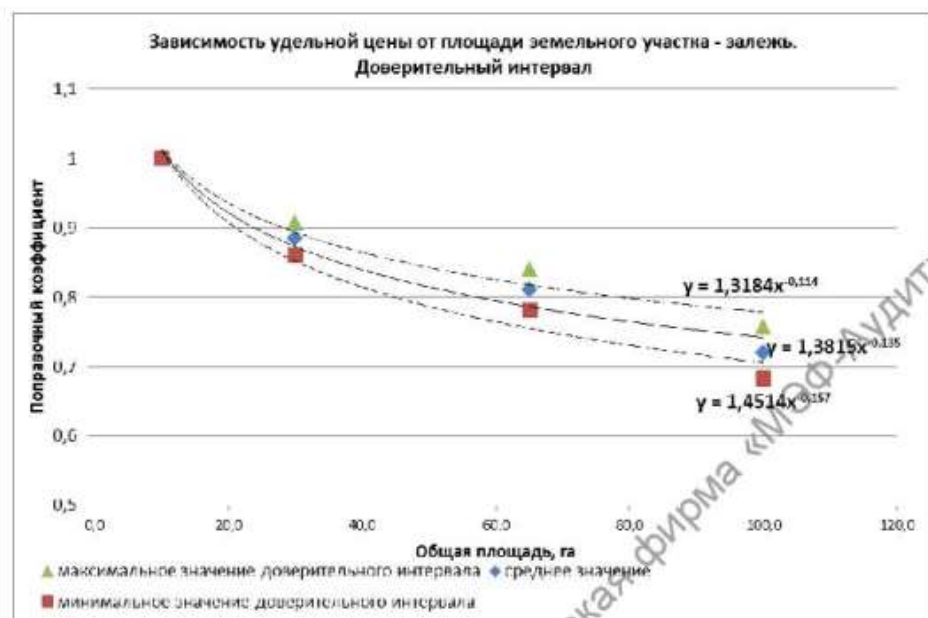


Рис. 19.

Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:09:0020544:504

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв. м.	948 285	25 000	35 000	30 000
Зависимость удельной цены от площади земельного участка	0,27458	0,41561	0,39997	0,40706
Корректировка		-33,9%	-31,3%	-33,0%

Таблица 9.2-11 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:09:0060126:934

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв. м.	1 551 271	25 000	35 000	30 000
Зависимость удельной цены от площади земельного участка	0,25960	0,41561	0,39997	0,40706
Корректировка		-37,5%	-35,1%	-36,0%

Таблица 9.2-12 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:09:0060126:933

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв. м.	259 025	25 000	35 000	30 000
Зависимость удельной цены от площади земельного участка	0,31837	0,41561	0,39997	0,40706
Корректировка		-23,4%	-20,4%	-22,0%

Таблица 9.2-13 Расчет корректировки на площадь для участка с кадастровым номером 50:09:0060126:935

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв. м.	176 742	25 000	35 000	30 000
Зависимость удельной цены от площади земельного участка	0,33255	0,41561	0,39997	0,40706
Корректировка		-20,0%	-16,9%	-18,0%

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

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

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

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

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

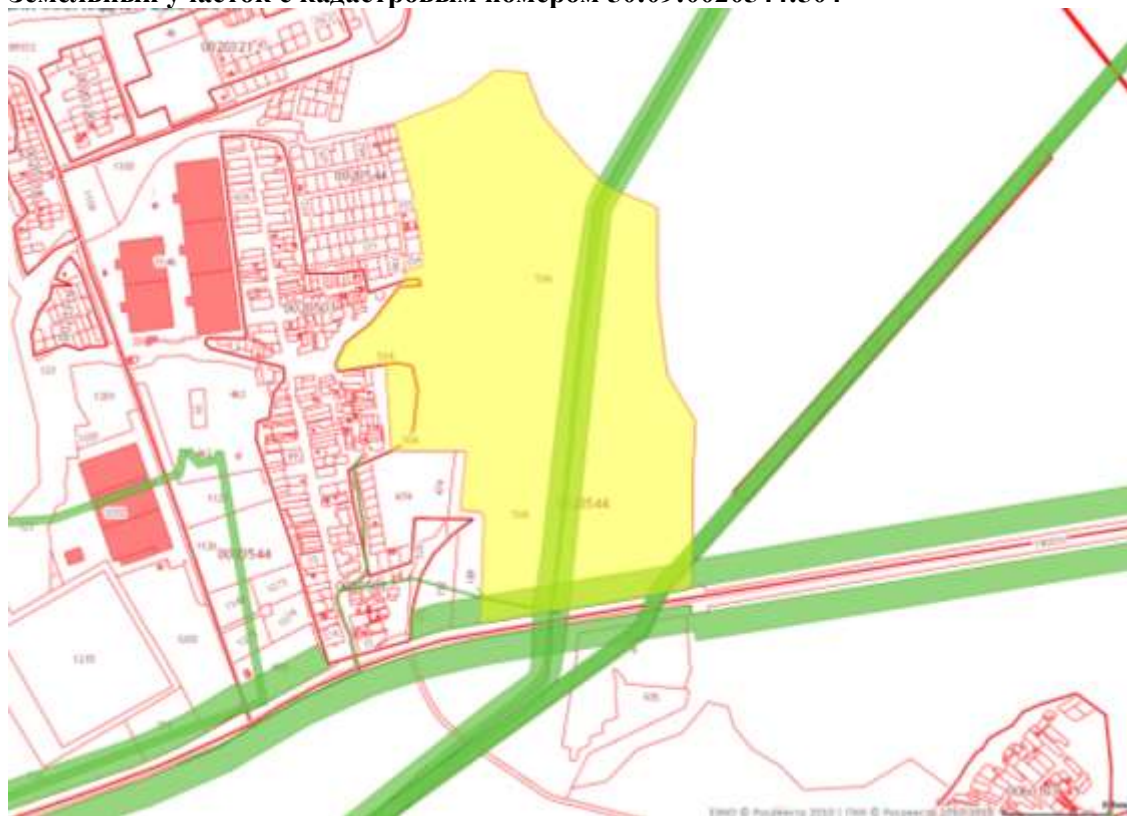
Таблица 9.2-14 Итоговый расчет стоимости 1 сотки земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Наличие ограничений в использовании земельным участком	Корректировка на ограничения	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.
1	50:09:0020544:504	9 482,85	7 057	Имеются	-50%	3 529
2	50:09:0060126:934	15 512,71	6 695	Имеются	-50%	3 348

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Наличие ограничений в пользовании земельным участком	Корректировка на ограничения	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.
3	50:09:0060126:933	2 590,25	8 189	Отсутствуют	0%	8 189
4	50:09:0060126:935	1 767,42	8 562	Имеются	-50%	4 281

На земельных участках с кадастровыми номерами 50:09:0020544:504; 50:09:0060126:934; 50:09:0060126:935 имеются следующие ограничения:

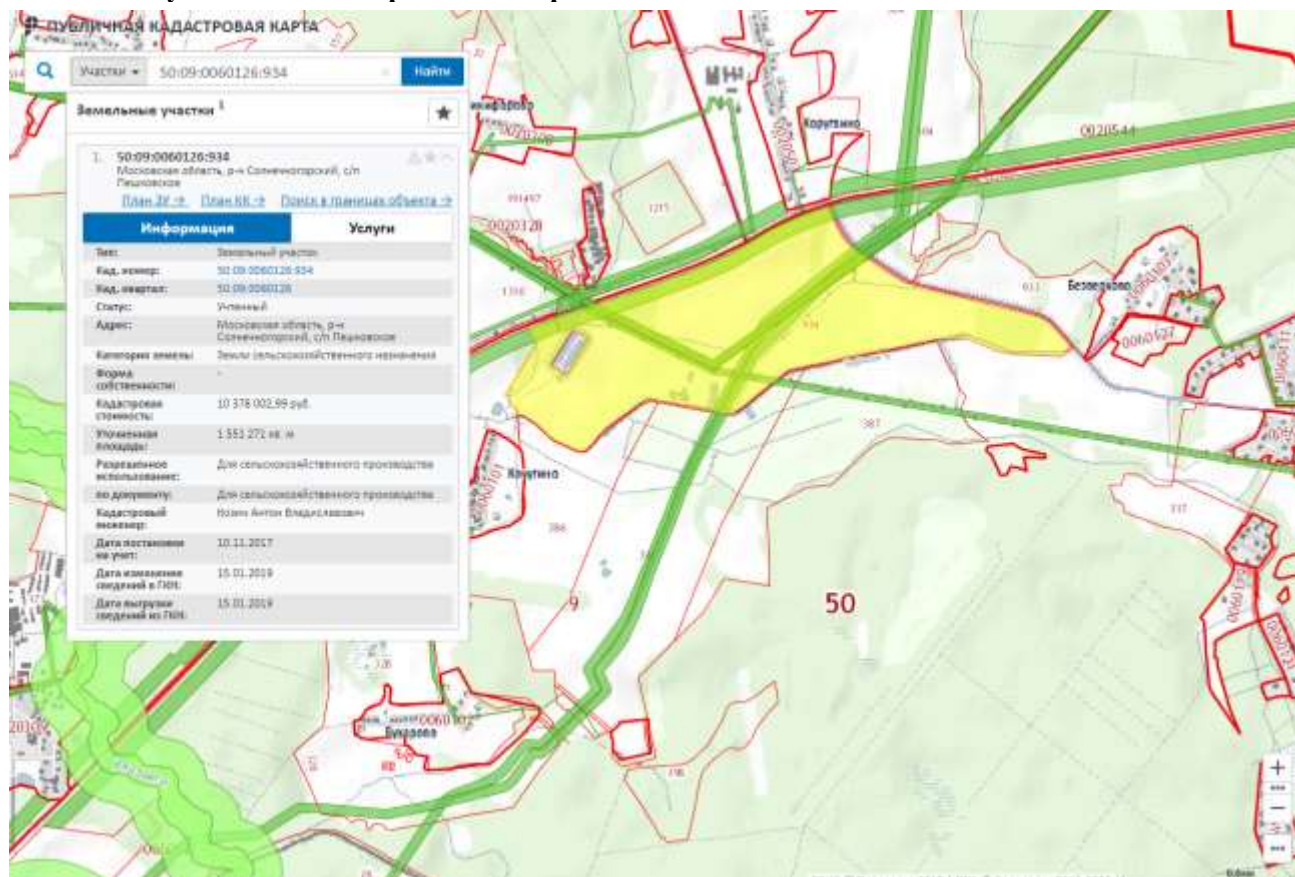
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020544:504



Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке с кадастровым номером 50:09:0020544:504:

- Охранная зона магистрального газопровода "Грязовец-КГМО";
- Охранная зона магистрального газопровода "КГМО 1 нитка";
- Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-107 Московское малое кольцо;
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый Раст I";
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый Раст II";
- Охранная зона линий электропередач 10кВ (магистрального газопровода «Грязовец – КГМО»)

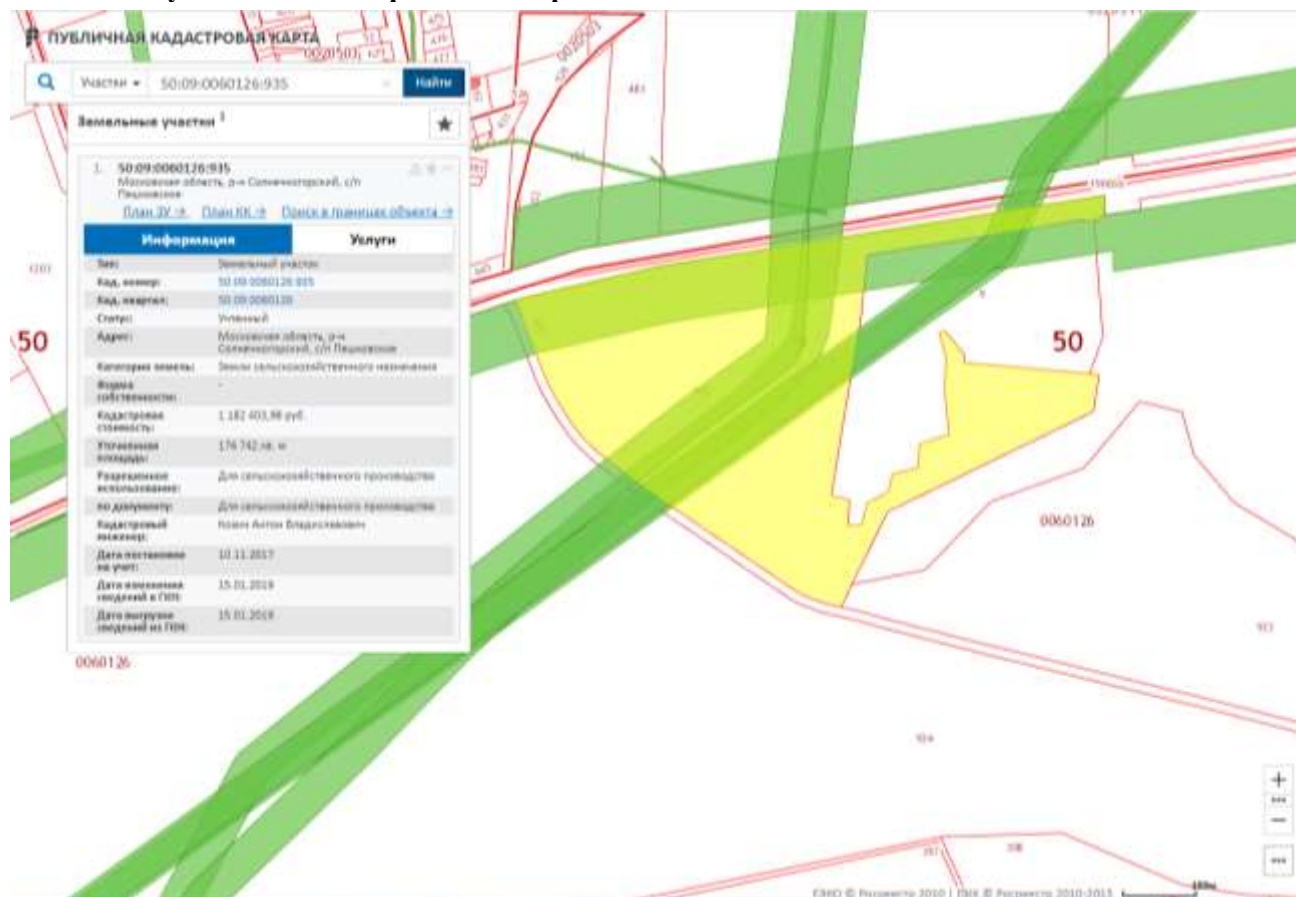
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:934



Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке с кадастровым номером 50:09:0060126:934:

- Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-107 Московское малое кольцо;
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый Раст I"
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый Раст II"
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная одноцепная линия электропередачи 35 кВ "Воробьево - Вахромеево"
- Охранная зона магистрального газопровода "Грязовец-КГМО"
- Охранная зона магистрального газопровода "КГМО 1 нитка"

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060126:935



Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке с кадастровым номером 50:09:0060126:933:

- Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-107 Московское малое кольцо;
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый Раст I"
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый Раст II"
- Охранная зона магистрального газопровода "Грязовец-КГМО"
- Охранная зона магистрального газопровода "КГМО 1 нитка"

Корректировка на сервитут

Расчет корректировки на ограничение в пользовании земельного участка принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)⁶, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при одновременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой

⁶ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>

недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля земельного участка, занятая сервитутом, в общей площади земельного участка;
- степень ограничения пользования земельным участком в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение земельным участком (отчуждение земельного участка или совершение с ним сделок иного рода).

Оценщиками определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений, указанных ниже факторов для оцениваемых земельных участков. Данные приведены в таблице:

Расчет корректировки на наличие ограничений:

Таблица 9.2-15 Расчет корректировки на ограничение в пользовании земельных участков

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	1	0	1	1
Взвешенный итог	0,00%	25,00%	0,00%	75,00%	100,00%
Итого	200,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута	50,00%				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таким образом, корректировка на ограничениях в пользовании земельным участком была определена как доля стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута от стоимости полезных участков.

Таблица 9.2-16 Итоговый расчет стоимости

№ п/п	Объект права	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	50:09:0020544:504	9 482,85	3 529	33 465 000
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	50:09:0060126:934	15 512,71	3 348	51 936 600
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	50:09:0060126:933	2 590,25	8 189	21 211 600
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	50:09:0060126:935	1 767,42	4 281	7 566 300
	Итого					114 179 500

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

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

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

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

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

Таблица 10.1-1 Результаты оценки различными подходами

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
				Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0020544:504	Не применялся	33 465 000	Не применялся
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:934	Не применялся	51 936 600	Не применялся
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:933	Не применялся	21 211 600	Не применялся
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:935	Не применялся	7 566 300	Не применялся
Итого					114 179 500	

10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

114 179 500 (Сто четырнадцать миллионов сто семьдесят девять тысяч пятьсот) рублей⁷, в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0020544:504	948 285	33 465 000
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:934	1 551 271	51 936 600
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:933	259 025	21 211 600
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:935	176 742	7 566 300
	Итого			2 935 323	114 179 500

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.⁸ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10.2-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка земли можно охарактеризовать как низкая, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

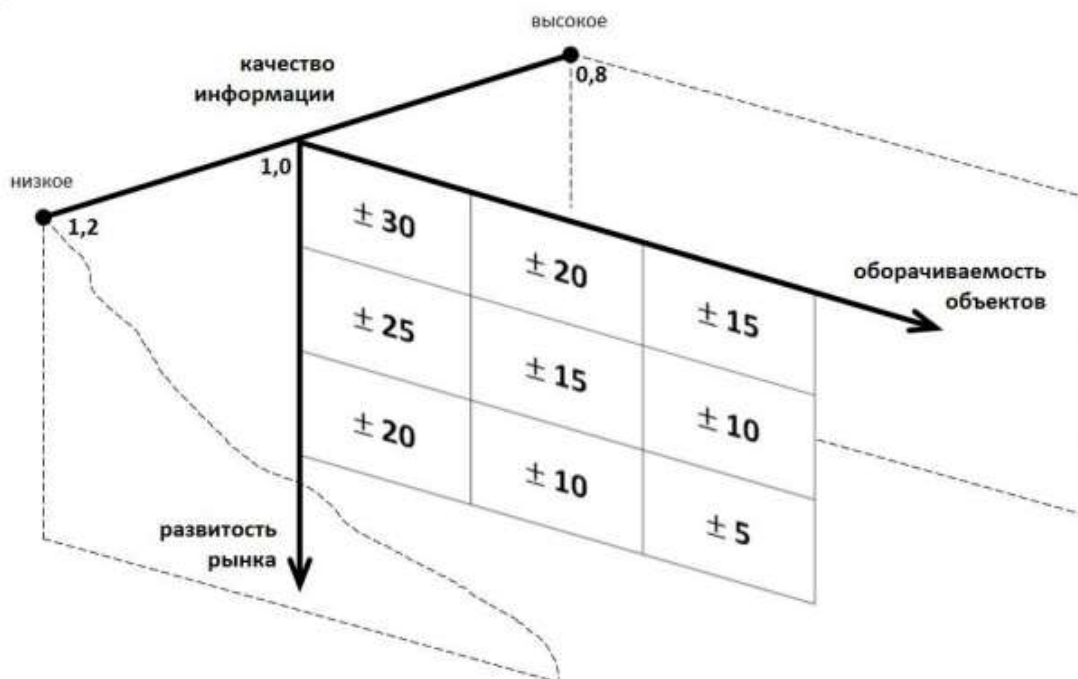
⁷ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

⁸ https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

i 1,2 – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы:



Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 20%. Качество и детализация информации оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемых объектов, составляют:

Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Итоговая величина стоимости, руб.	Нижняя граница интервала, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
1	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0020544:504	33 465 000	26 772 000	40 158 000
2	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:934	51 936 600	41 549 280	62 323 920
3	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:933	21 211 600	16 969 280	25 453 920
4	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Пешковское	50:09:0060126:935	7 566 300	6 053 040	9 079 560
	Итого		114 179 500	91 343 600	137 015 400

Источник: расчет Оценщика

Оценщик, Домарева К.О.

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

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

109147, Москва, а/я 176

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Домарева Ксения Олеговна

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

включен в реестр СРО «СФО»: 01.06.2018, регистрационный № 558
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

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



М.А. Скатов

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011275-I от 24 апреля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Домаревой Ксении Олеговне**

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

от 24 апреля 2018 г. № 61



Директор **А.С. Бункин**

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 24 апреля 2021 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Настоящий диплом выдан
ДИПЛОМ	Домаревой
о профессиональной переподготовке	Ксении Олеговны в том, что она(а) обучила(а)
210000707	с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.
	прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте дополнительного профессионального образования Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Ставропольский государственный аграрный университет» по программе «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Диплом является документом равнозначного образца	Решением от 06 мая 2013 года аттестационная комиссия удостоверяет право (соответствие квалификации) Домаревой Ксении Олеговны
Регистрационный номер 111	на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Город Ставрополь	Председатель комиссии Косица Члены комиссии Алексеев Великий
* 24 * мая 20 13 *	

ДОГОВОР-ПОЛИС №1908084082345 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
<p>НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ И ФАКТ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ ВЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ ИЛИ/ИЛИ СТРАХОВАННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОБЩЕСТВА ЛЮДИ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСЬ» ОТ 15.08.2019 Г. ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ.</p>	
Страхователь (Ф.И.О.):	Домарева Ксения Олеговна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в (на) третьем лице в результате оговоренной деятельности.
Страховой случай:	(в случае возникновения страхового случая) и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленной ответственности в отношении лица, принявшего решение арбитражного суда или третейского Суда/судьи о взыскании ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оговоренной деятельности, установленных стандартами оценки, стандартов и правил оговоренной деятельности, установленных стандартами оценки, стандартов и правил оговоренной деятельности, с которыми не имеет преемственной преемственности (имущественного вреда) оценщика деятельности, осуществляемой в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации №194-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (двухсотпроцентно в срок до «27» сентября 2019 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2019 г. по «27» сентября 2020 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Примечание:	Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхового обеспечения ответственности оценщика, с которыми заключен трудовой договор, в редакции от «05» мая 2019 г. САО «ВСЬ».
Особые условия страхования:	Личные условия страхования: Страхователем по условиям Полиса и Правилам страхования, иным риском Страхователя, возмещены в пол. 10.5.2 - 10.5.4. Правила страхования, по личному страховому случаю (общая сумма страхового возмещения по личному риску Страхователя) уплачивается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.
	Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, включенном в форму настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, включенного в форму настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3.27. 943 Федерального закона Российской Федерации).
	Настоящий договор заключен при содействии и посредничестве участника платит ООО «Эксперт», действующего на основании своего договора № 05384680001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСЬ».
	СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСЬ» ОЗНАКОМЛЕН, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧЕН.
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Место нахождения:</p> <p>Республика Фрунзе, 121552, г. Москва, ул. Астрахань, д.4, ИНН 7710020574 КПП 997950001 Р/с 407018106002001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 301018104000000225 БИК 044529755 Тел.: (495) 350-41-44</p>	<p>Домарева Ксения Олеговна</p> <p>ИНН: 26130355240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Пол: Жен. 07.11.07333 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019 Место жительства: 355007, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Кузнецов, д. 69, кв. 98</p>
<p>От лица Страховщика:</p> <p>М. П. Э. А. Мухомин</p> <p>Место выдачи: г. Москва</p>	<p>К. О. Домарева</p> <p>Дата выдачи: 27.09.2019 г.</p>

<p>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 09916779424219 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	<p>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p>
<p>ПРАВА ОБЯЗАННОСТИ</p> <p>взаимовыгодный договор страхования на территории Российской Федерации и иных республик самостоятельного государства, связанных с осуществлением или требованиями к исполнению обязательств по возмещению ущерба, причиненного в результате несчастного случая в результате стихийного бедствия, землетрясения, наводнения, пожара, взрыва, иных несчастных случаев, иных повреждений имущества или иного имущества, подлежащего возмещению по условиям настоящего Договора, а также в результате иного несчастного случая, подлежащего возмещению по условиям настоящего Договора.</p> <p>Настоящий Договор заключается в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Федеральным агентством по страхованию и гарантиям, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Банком России, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Государственным агентством по страхованию и гарантиям, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Государственным агентством по страхованию и гарантиям, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Государственным агентством по страхованию и гарантиям.</p>	
<p>СТРАХОВАЩИЙ</p> <p>ООО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ» Регистрация: Московская область, г. Мытищи, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. ИНН: 50/0050003051 ОГРН: 5027000500003051 ОГРНИП: 50110161026000000001</p>	
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p> <p>1238071, Москва, Хорошевская улица, д. 32А ИНН: 7707259540</p>	
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</p> <p>Настоящий договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2025 г., и действует до 23 часов 55 минут 29 декабря 2025 г., если иное не предусмотрено в настоящем Договоре. Прокладывается периодом страхования. Период прекращения действия Договора: Прокладывается по окончании срока действия Договора.</p>	
<p>СТРАХОВАЯ СУММА ОТВЕТСТВЕННОСТИ</p> <p>Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (осуществляется) Лимит ответственности по страхованию: не превышает 500 000 000 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек) Сумма ответственности по страхованию: не превышает 500 000 000 руб. (сто миллионов рублей 00 копеек)</p>	
<p>ВРАЩАЮЩАЯ</p> <p>Страховая сумма по настоящему договору составляет: 50 000 000 руб. Премия по данному договору составляет: 200 000 000 руб. (два миллиона рублей 00 копеек) в год. Страховая сумма по настоящему договору составляет: 50 000 000 руб. Премия по данному договору составляет: 200 000 000 руб. (два миллиона рублей 00 копеек) в год. Страховая сумма по настоящему договору составляет: 50 000 000 руб. Премия по данному договору составляет: 200 000 000 руб. (два миллиона рублей 00 копеек) в год.</p>	
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p> <p>Объектом страхования являются все имущественные объекты страхования, принадлежащие на праве собственности или ином законном основании страхователю, а также все имущественные объекты страхования, принадлежащие на праве собственности или ином законном основании третьим лицам, в отношении которых страхователь несет ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора. Страхователь несет ответственность по настоящему договору за ущерб, причиненный в результате несчастного случая в результате стихийного бедствия, землетрясения, наводнения, пожара, взрыва, иных несчастных случаев, иных повреждений имущества или иного имущества, подлежащего возмещению по условиям настоящего Договора.</p>	
<p>СТРАХОВАЯ МИНА</p> <p>По условиям Договора исключаются все объекты страхования, связанные с осуществлением страхования в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Банком России, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Государственным агентством по страхованию и гарантиям, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Государственным агентством по страхованию и гарантиям, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Государственным агентством по страхованию и гарантиям.</p>	
<p>СТРАХОВАЯ СУММА</p> <p>Лимит ответственности на один страховой случай не устанавливается (осуществляется)</p>	

<p>ОБЪЕКТОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p> <p>взаимовыгодный договор страхования на территории Российской Федерации и иных республик самостоятельного государства, связанных с осуществлением или требованиями к исполнению обязательств по возмещению ущерба, причиненного в результате несчастного случая в результате стихийного бедствия, землетрясения, наводнения, пожара, взрыва, иных несчастных случаев, иных повреждений имущества или иного имущества, подлежащего возмещению по условиям настоящего Договора, а также в результате иного несчастного случая, подлежащего возмещению по условиям настоящего Договора.</p>	<p>ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ</p> <p>Настоящий Договор заключается в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Федеральным агентством по страхованию и гарантиям, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Банком России, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Государственным агентством по страхованию и гарантиям, а также в соответствии с Правилами страхования, утвержденными Государственным агентством по страхованию и гарантиям.</p>
<p>ПРАВА ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p> <p>Страхователь обязан по окончании срока действия Договора возместить ущерб, причиненный в результате несчастного случая в результате стихийного бедствия, землетрясения, наводнения, пожара, взрыва, иных несчастных случаев, иных повреждений имущества или иного имущества, подлежащего возмещению по условиям настоящего Договора. Страхователь несет ответственность по настоящему договору за ущерб, причиненный в результате несчастного случая в результате стихийного бедствия, землетрясения, наводнения, пожара, взрыва, иных несчастных случаев, иных повреждений имущества или иного имущества, подлежащего возмещению по условиям настоящего Договора.</p>	
<p>ТРЕБОВАНИЯ СТРАХОВАНИЯ</p> <p>Объектом страхования являются все имущественные объекты страхования, принадлежащие на праве собственности или ином законном основании страхователю, а также все имущественные объекты страхования, принадлежащие на праве собственности или ином законном основании третьим лицам, в отношении которых страхователь несет ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора. Страхователь несет ответственность по настоящему договору за ущерб, причиненный в результате несчастного случая в результате стихийного бедствия, землетрясения, наводнения, пожара, взрыва, иных несчастных случаев, иных повреждений имущества или иного имущества, подлежащего возмещению по условиям настоящего Договора.</p>	
<p>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</p> <p>Страхователь обязан по окончании срока действия Договора возместить ущерб, причиненный в результате несчастного случая в результате стихийного бедствия, землетрясения, наводнения, пожара, взрыва, иных несчастных случаев, иных повреждений имущества или иного имущества, подлежащего возмещению по условиям настоящего Договора. Страхователь несет ответственность по настоящему договору за ущерб, причиненный в результате несчастного случая в результате стихийного бедствия, землетрясения, наводнения, пожара, взрыва, иных несчастных случаев, иных повреждений имущества или иного имущества, подлежащего возмещению по условиям настоящего Договора.</p>	
<p>ПРИЛОЖЕНИЯ</p> <p>1. Правила страхования профессиональной деятельности лиц, занимающихся оценочной деятельностью.</p> <p>2. Правила страхования профессиональной деятельности лиц, занимающихся оценочной деятельностью.</p>	
<p>СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ СТРАХОВАНИЯ</p> <p>ООО «АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ» Регистрация: Московская область, г. Мытищи, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. ИНН: 50/0050003051 ОГРН: 5027000500003051 ОГРНИП: 50110161026000000001</p>	

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналоги для земельных участков расположенных в Московской области, Солнечногорском районе

Объект-аналог №1

Участок, 250 сот.
 Московская область, Пушкинский район, Луговае деревня, Чистота
 в Дворцовом запов. 45 км от МКАД

2 500 000 Р + 50 000 ₽
 +7 963 786-68-78
 +7 495 225-25-25

250 сот. Фермерское хозяйство.
 Площадь: 250 сот. С/х: 100 сот.

Продается участок, площадь участка 250 соток. Земля с/х назначения, под фермерское хозяйство, возмещение проката. КИД: 18224910

Укажите баланс
 Задайте контактный вам вопрос владельцу объявления.
 +7 963 786-68-78, +7 495 225-25-25

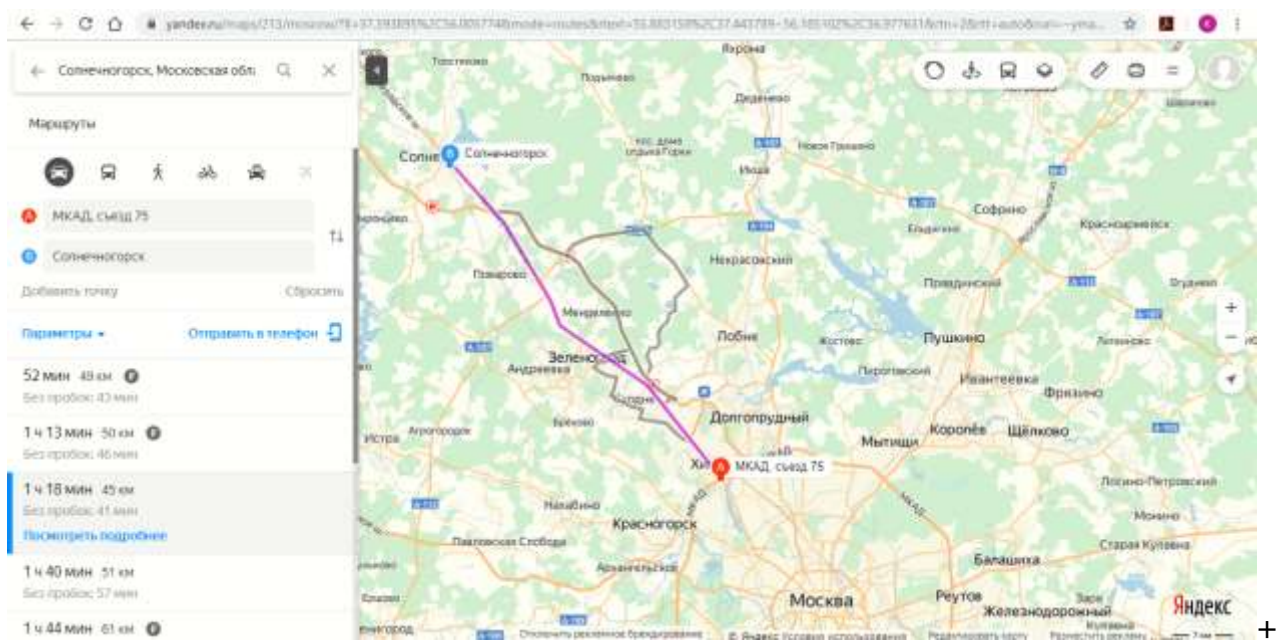
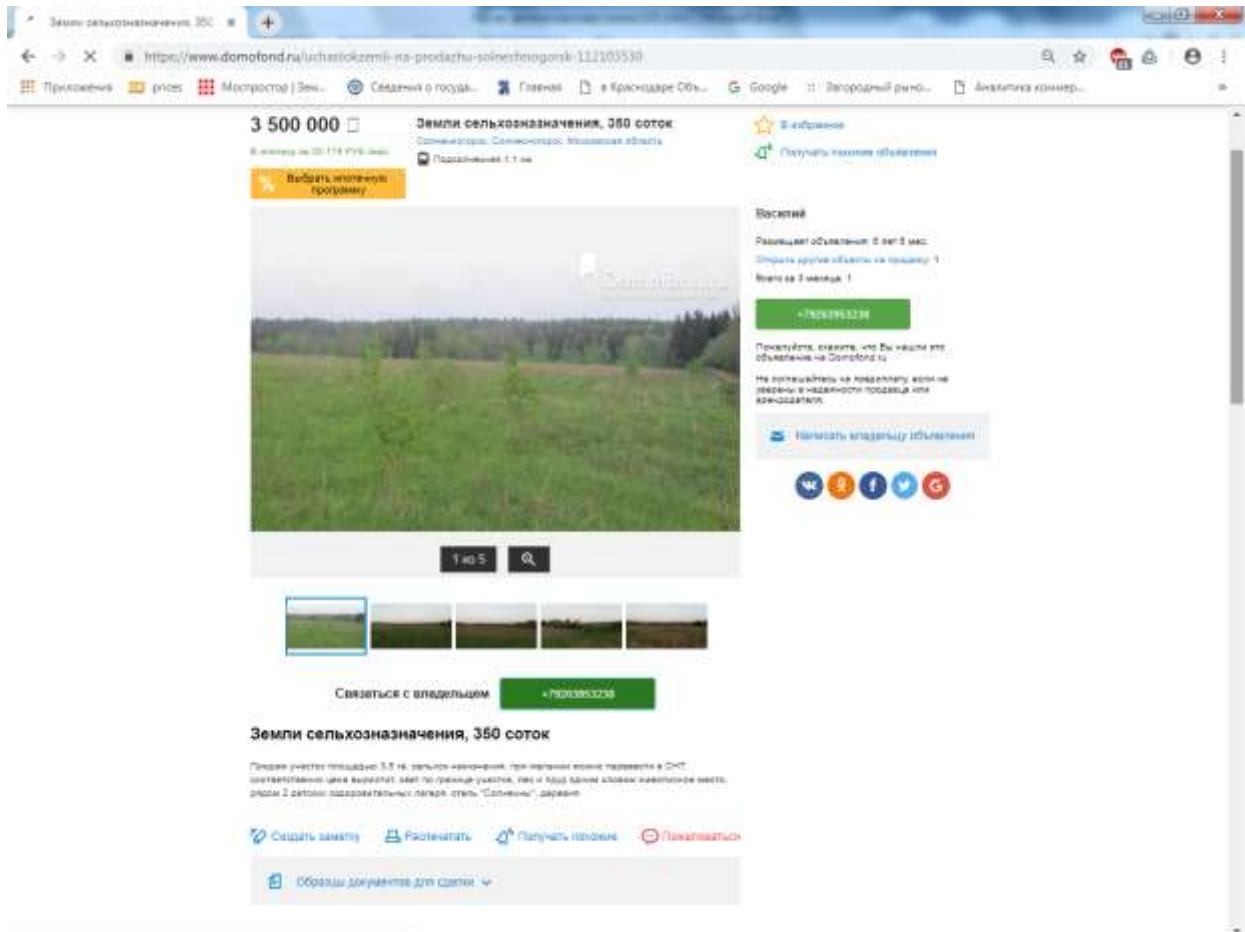
Проверьте объект и собственника
 Заказать проверку

Маршруты

- 1 4 39 мин 30 км
 Без пробок: 59 мин
- 1 4 59 мин 48 км
 Без пробок: 53 мин
[Посмотреть подробнее](#)
- 2 4 8 мин 58 км
 Без пробок: 57 мин
- 2 4 3 мин 30 км
 Без пробок: 1 ч
- 1 4 46 мин 49 км

Яндекс
 Большая дорога

Объект-аналог №2



Объект-аналог №3

Участок, 300 сот.
 Московская область Солнечногорский городской округ Новое деревня 14 участка
 3 000 000 ₽ + 929 992-10-22 + 916 303-20-29
 Собственник: 81332914

300 сот. Фермерское хозяйство
 Площадь: Статус участка

Предлагается участок рядом с д. Новое деревня (недалеко от Печенкинского шоссе). 3 гектара (300 соток) назначены: фермерское, сельское хозяйство (можно заниматься в промышленной)

Участок частично неустроенный. Территория небольшая, доведена до готовности по обязательствам: 70% обустроено

Предлагается участок рядом с д. Новое деревня (недалеко от Печенкинского шоссе). 3 гектара (300 соток) назначены: фермерское, сельское хозяйство (можно заниматься в промышленной)

Участок частично неустроенный. Территория небольшая, доведена до готовности по обязательствам: 70% обустроено

Есть вода участка, электричество, газоснабжение. Можно бесплатно сделать проехать участок из Зеленограда или ближайших к нему районов

Участок в форме трапеции:
 200 метров вдоль шоссе
 40 метров ширины в лесу
 С одной стороны идет заборами соседнего участка, далее коттеджный поселок
 С другой стороны в поле (лес)

В конце участка проходит ЛЭП (одна часть заходит на участок, вторая нет)
 Забор по периметру участка проходит обычная столбы и электричество
 Вдоль участка проходит кабель на «Глубина 33 м»

Участок находится рядом с пересечением шоссе
 3 км от пересечения Зеленоград
 3 км от Славянского шоссе
 3 км от Печенкинского шоссе
 4 км от Печенки (два км от дороги, рыбалка, палатки, купание)

До дороги (Печенкинский шоссе) 10 м
 На другой стороне дороги находится АЗС
 Лесная дача
 Телевышка
 Супермаркет (общественный магазин для дач, всявозможности, фитнес клуб и т.д.)
 Туристический комплекс
 Пятиминутный маршрут
 Аэропорт
 Москва
 Алтеев

Кадастровый номер: 50:09:0040311:32

Участок болот
 Наиболее полная информация находится в кадастровом описании
 +7 929 992-10-22, +7 916 303-20-29
 Подготовлено: земельный кадастровый инженер

Искать вдоль маршрута

Вкл. Вид

МКАД съезд 75

территориальное управление Соколовское

Добавить точку

Параметры

1 ч 3 мин Прибытие в 10:40
 70 км, без пробок: 54 мин

1 ч 27 мин Прибытие в 10:04
 62 км, без пробок: 47 мин

1 ч 31 мин Прибытие в 10:08
 41 км, без пробок: 48 мин
 Посмотреть подробнее

1 ч 36 мин Прибытие в 10:13
 57 км, без пробок: 51 мин

Солнечногорск, Зеленоград, Москва, МКАД съезд 75, Красногорск, Реутово, Яндексы

Отчет об оценке №127/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее поименованное управление регистрации прав)

Листа 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок				
<small>(код объекта недвижимости)</small>				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
25.04.2019				
Кадастровый номер:		50:09:0020544:504		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0020544			
Дата присвоения кадастрового номера:	17.03.2015			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с/п. Пешковское			
Площадь:	948285 +/- 340 кв. м			
Кадастровая стоимость, руб.:	6344026,65			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	данные отсутствуют			
Получатель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Регистр закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы"			
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Резунцов С. В.		

М.П.

Листа 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист №	Раздела 1
25.04.2019	
Кадастровый номер:	
50:09:0020544:504	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Регистр закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных личных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев к счетам депозитов владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:09:0020544:504-50/009/2019-6 от 25.04.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 10.04.2019 №СЗ/ЗР
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/п, кад. № 50:09:0020544:504, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадь 948 285 +/- 340 кв. м
дата государственной регистрации:	25.04.2019
номер государственной регистрации:	50:09:0020544:504-50/009/2019-5
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЭксперт Менеджмент", ИНН: 7703794926
основание государственной регистрации:	Права на доверительное управление Регистр закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" зарегистрированы ФСФР России от 31.01.2012 №2368
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Резунцов С. В.	

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>Объект недвижимости</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего разделов
25.04.2019			
Кадстровый номер:	50:09:0026544:504		
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:	Мелкие обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Работник С. В.	
М.П.			

\\largo\Работник\SVI\AppData\Local\Temp\tr636917937983808912.xml

3/3

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(далее - Управления ФРС, кадастра и картографии)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>Объект недвижимости</small>	
Лист №	Раздела 1
25.04.2019	
Кадстровый номер:	50:09:0060126:934
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Никитинское
Площадь:	1551271 +/- 349кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	10378062.99
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Вынесено Предписание об устранении нарушений земельного законодательства № 08/18/94 от 30.05.2018
Получитель выписки:	Владельцы инвестиционных паев Регионального целевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
М.П.	
	

Отчет об оценке №127/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

Рядка 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
Лист № <u>Рядка 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>
25.04.2019	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	50:09:0060126:934
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Выслонцы инвестиционных паев - Плательцы инвестиционных паев Рязанского закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельца инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счета делопроизводства инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:09:0060126:934-50/009/2019-9 от 25.04.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 10.04.2019 №СЗ/ЗР
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление, Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешаховки, кад. № 50:09:0060126:934, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 1 551 271 кв. м
дата государственной регистрации:	25.04.2019
номер государственной регистрации:	50:09:0060126:934-50/009/2019-8
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926
основание государственной регистрации:	Принято доверительного управления Рязанским закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" зарегистрированным ФСФР России от 31.01.2012 №2308
вид:	Ипотека
дата государственной регистрации:	25.04.2019
номер государственной регистрации:	50:09:0060126:934-50/009/2019-7
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	с 25.04.2019 до полного исполнения условий Договора
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "Созвездие земли", ИНН: 5044111431
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельных участков от 10.04.2019 №СЗ/ЗР
5. Сведения о наличии решения об оплате объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без возмездного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ М.П. Кошуров С. В.	

Рядка 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок	
Лист № <u>Рядка 3</u>	Всего листов раздела <u>3</u>
25.04.2019	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	50:09:0060126:934
План (чертеж, схема) земельного участка:	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ М.П. Кошуров С. В.	

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
(единица исполнительного органа регистрации права)

Листа 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>			
Лист № <u>25.04.2019</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u>	Всего разделов _____
Кадастровый номер:		<u>50:09:0060126:933</u>	
Номер кадастрового квартала:	<u>50:09:0060126</u>		
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>10.11.2017</u>		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	<u>Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское</u>		
Площадь:	<u>259025 +/- 142 кв. м</u>		
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>1732877.25</u>		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	<u>Земли сельскохозяйственного назначения</u>		
Виды разрешенного использования:	<u>Для сельскохозяйственного производства</u>		
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>		
Особые отметки:	<u>Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:09:0060126:936.</u>		
Получатель выписки:	<u>Владельцы инвестиционных паев Рентным закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы"</u>		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		<u>Разумин С. В.</u>	

М.П.

Листа 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
<small>ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ</small>			
Лист № <u>25.04.2019</u>	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u>	Всего разделов _____
Кадастровый номер:		<u>50:09:0060126:933</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владельцы инвестиционных паев - Владельцы инвестиционных паев Рентным закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов для владельцев инвестиционных паев.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:09:0060126:933-50/009/2019-8 от 25.04.2019		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 10.04.2019 №СЗ/П		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1. вид:	Доверительное управление, Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Пешковское, кад. № 50:09:0060126:933, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь кв. м		
4.1.1. дата государственной регистрации:	25.04.2019		
4.1.1. номер государственной регистрации:	50:09:0060126:933-50/009/2019-7		
4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	не определен		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926		
4.1.1. основание государственной регистрации:	Права доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" зарегистрированы ФСФР России от 31.01.2012 №2308		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		<u>Разумин С. В.</u>	

М.П.

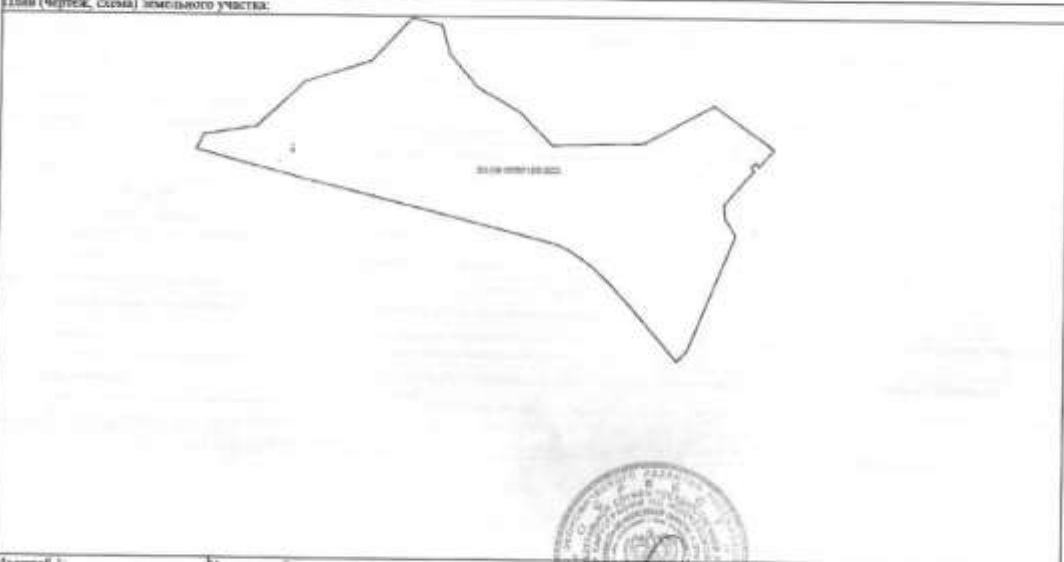
Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
<small>1:001/001/001/001</small>			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 1:	Всего разделов: _____
25.04.2019		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:	50:09:0060126-933		

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб: _____ Числовые обозначения: _____

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Резумин С. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

\\Users\Razumov\SVI\AppData\Local\Temp\mpf036917950371688068.htm

3/3

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>1:001/001/001/001</small>	
Лист №	Раздела 1
25.04.2019	
Кадастровый номер:	50:09:0060126-935

Номер кадастрового квартала:	50:09:0060126
Дата присвоения кадастрового номера:	10.11.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/пгт Пешковское
Площадь:	179742 +/- 11кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	1182403,98
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Исполнители инвестиционных планов Регионального целевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы"

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Резумин С. В.
<small>(подпись)</small>	<small>(подпись)</small>

М.П.

Отчет об оценке №127/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области

Раздел 2

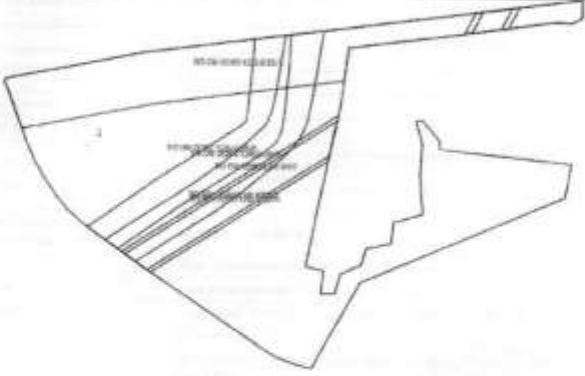
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок	
(№1 объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
25.04.2019	Всего разделов: _____
Кадстровый номер:	50:09:0060126:935
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Владелец инвестиционных паев - Владелец инвестиционных паев Реального закрытого паевого инвестиционного фонда "Земельные ресурсы", данные о которых устанавливаются на основании данных описных счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 50:09:0060126:935-50:009/2019-7 от 25.04.2019
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков от 10.04.2019 №СЗ/ЗР
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1.1.	<p>вид: Доверительное управление, обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Пешковское, влд. № 50:09:0060126:935, Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, площадь 176 742 кв. м</p> <p>дата государственной регистрации: 25.04.2019</p> <p>номер государственной регистрации: 50:09:0060126:935-50:009/2019-6</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта: не определен</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастОлимп Эсет Менеджмент", ИНН: 7705794926</p> <p>основание государственной регистрации: Правила доверительного управления Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" зарегистрированы ФСФР России от 31.01.2012 №2308</p>
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p style="text-align: right;">(подпись, печать) (подпись, печать) Ракумцев С. В.</p>	

М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание нестольного земельного участка

Земельный участок	
(№1 объекта недвижимости)	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
25.04.2019	Всего разделов: _____
Кадстровый номер:	50:09:0060126:935
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:	Условные обозначения:
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ</p> <p style="text-align: right;">(подпись, печать) (подпись, печать) Ракумцев С. В.</p>	

М.П.