



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ФАНДОЦЕНКА»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»



/Ивашкова Н.П./

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 222/20

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково

Дата определения стоимости объекта  
оценки (дата проведения оценки, дата  
оценки):

26.06.2020 г

Дата составления отчета:

08.07.2020 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 № 05/20 от 06.07.2020 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 (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 26 июня 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 с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

**27 174 000 (Двадцать семь миллионов сто семьдесят четыре тысячи) рублей<sup>1</sup>, в том числе:**

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060811:1922, площадью 145 125 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково	11 706 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:192958, площадью 197 822 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково	15 468 000
<b>Итого</b>	<b>27 174 000</b>

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

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

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>7</b>
2.1.    ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.2.    МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	7
2.3.    ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	7
2.4.    СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ .....	7
2.5.    СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	7
2.6.    ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	7
2.7.    ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	12
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>15</b>
3.1.    ДОПУЩЕНИЯ .....	15
3.2.    ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	16
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>17</b>
4.1.    СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	17
4.2.    СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	17
4.3.    СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	18
<b>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 .....</b>	<b>19</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>20</b>
6.1.    ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
6.2.    ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	20
6.3.    ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	20
6.4.    РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	20
6.5.    ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	20
6.6.    ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	20
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>22</b>
7.1.    ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
7.2.    ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	22
7.3.    ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	27
7.4.    АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	30
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>32</b>
8.1.    АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	32
8.2.    ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	39
8.3.    АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ .....	41
8.4.    АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	52
8.5.    АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	54
8.6.    ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ....	56
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>58</b>
9.1.    ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ .....	59

---

9.1.1. Сравнительный подход .....	62
9.1.2. Доходный подход .....	64
9.1.3. Затратный подход .....	66
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	66
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>79</b>
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ .....	79
10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	79
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>82</b>
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	82
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	82
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .</b>	<b>83</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>86</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>94</b>

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

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b></p>	<p>Земельные участки (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.</p>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<p>Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060811:1922, площадью 145 125 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.</p> <p>Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:192958, площадью 197 822 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.</p> <p>1. Решение о разделе участка с кадастровым номером 50:09:0060811:5 (исх. № 200-20 от 02 июня 2020 г.)</p> <p>2. Выписки из ЕГРН от 30.06.2020г.</p>
<p><b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</b></p>	<p>Право общей долевой собственности.</p> <p>Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы».</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.</p> <p>Ограничения (обременения) права – доверительное управление ООО «ТрастЮнион АйЭм»</p> <p>Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.</p>
<p><b>Цели оценки</b></p>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки</b></p>	<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 25.08.2015г. № 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».</p> <p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p><b>Рыночная стоимость</b> - 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>

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p><b>Справедливая стоимость</b> - 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>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Дата оценки</b>	26.06.2020 г.
<b>Период проведения работ</b>	07.07.2020 г. - 08.07.2020 г.
<b>Осмотр объекта</b>	Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и 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.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. Исполнитель 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 Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.</li> <li>4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.</li> <li>8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</li> </ol>

## 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 России № 298 от 20 мая 2015 года.

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

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

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

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

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

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

### 2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

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

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

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

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

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

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

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**



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

#### Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

<b>Потенциальный валовой доход</b>	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
<b>Действительный валовой доход</b>	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
<b>Операционные расходы</b>	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
<b>Накопленный износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Физический износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

<b>(устаревание)</b>	стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

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

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

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

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

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

	цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<b>Исходные данные Уровня 1</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные Уровня 2</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные Уровня 3</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<b>Подтверждаемые рынком исходные данные</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
<b>Участники рынка</b>	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.
<b>Наиболее выгодный рынок</b>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<b>Операция на добровольной основе</b>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
<b>Затраты по сделке</b>	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).
<b>Транспортные расходы</b>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

## 2.7. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 05/20 от 06.07.2020 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 25.08.2015 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».

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. № 217 н.

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. Оцениваемые права (требование) считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и 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.
5. Согласно предоставленным Заказчиком копии выписок из ЕГРН (приведены в Приложении к Настоящему Отчету) на объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.
6. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
7. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Данные по рынку, сделки и предложения до сложившейся ситуацией с пандемией, могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
8. 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.
9. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
10. 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.
11. 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 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 № 190Е0В40R3345 страхования ответственности оценщика от 27.09.2019 г., период страхования: с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет рыночной стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика,

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

	<p>лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</p>
--	---

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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	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.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 05/20 от 06.07.2020 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 222/20, дата составления 08.07.2020 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 (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060811:1922, площадью 145 125 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.	Не применялся	11 706 000	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:192958, площадью 197 822 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.	Не применялся	15 468 000	Не применялся
<b>Итого</b>	-	<b>27 174 000</b>	-

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки без учета НДС<sup>2</sup>, составляет:

**27 174 000 (Двадцать семь миллионов сто семьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:**

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

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060811:1922, площадью 145 125 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.	11 706 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:192958, площадью 197 822 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.	15 468 000
<b>Итого</b>	<b>27 174 000</b>

## 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 в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. 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. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться в условиях пандемии. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- 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

1. Решение о разделе участка с кадастровым номером 50:09:0060811:5 (исх. №178-20 от 12.05.2020г.)
2. Выписки из ЕГРН от 30.06.2020 г.



### 7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Земельные участки (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.

**Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков расположенных в Солнечногорском районе**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково
Кадастровый номер	50:09:0060811:1922
Площадь земельного участка, кв.м	145 125
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	-
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время Объекты оценки используются в качестве части земельного массива, предназначенного для сельскохозяйственного производства.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление № 50:09:0060811:1922-50/009/2020-2 от 26.06.2020 г.
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	19
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
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют


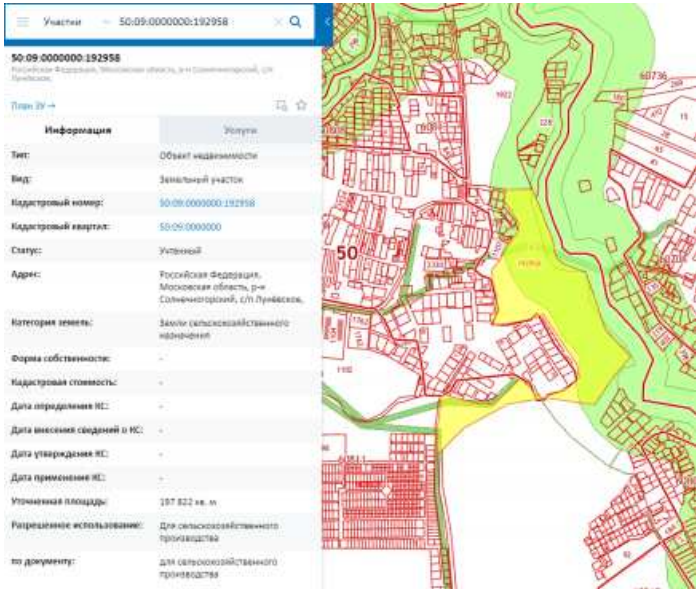
Характеристика	Показатель																																		
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте</p>																																			
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p style="text-align: center;"><b>Водоохранная зона реки Клязьма</b> Охранная зона ВЛ-6 кв ф.ТП-316 с.2 - ТП-315 с.2</p> <p>Поскольку зона с особыми условиями использования территории (водоохранная зона реки Клязьма) занимает около 50% всего земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060811:1922, данный фактор существенно влияет на стоимость данного земельного участка.</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p><b>50:09:0060811:1922</b> Муниципальное образование, Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское</p> <p>План 50 → План 09 ←</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:09:0060811:1922</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:09:0060811</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Участки</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Российская Федерация, Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата применения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Уточненная площадь:</td> <td>143 125 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td>для сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table> </div> <div style="flex: 1;">  </div> </div>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0060811:1922	Кадастровый квартал:	50:09:0060811	Статус:	Участки	Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	-	Дата определения ИС:	-	Дата внесения сведений в ИС:	-	Дата утверждения ИС:	-	Дата применения ИС:	-	Уточненная площадь:	143 125 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	по документу:	для сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																																		
Тип:	Объект недвижимости																																		
Вид:	Земельный участок																																		
Кадастровый номер:	50:09:0060811:1922																																		
Кадастровый квартал:	50:09:0060811																																		
Статус:	Участки																																		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское																																		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																		
Форма собственности:	-																																		
Кадастровая стоимость:	-																																		
Дата определения ИС:	-																																		
Дата внесения сведений в ИС:	-																																		
Дата утверждения ИС:	-																																		
Дата применения ИС:	-																																		
Уточненная площадь:	143 125 кв. м																																		
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																		
по документу:	для сельскохозяйственного производства																																		

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.2-2 Общая характеристика земельных участков расположенных в Солнечногорском районе**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково
Кадастровый номер	50:09:0000000:192958
Площадь земельного участка, кв.м	197 822
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	-
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время Объекты оценки используются в качестве части земельного массива, предназначенного для сельскохозяйственного производства.

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

Характеристика	Показатель
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление № 50:09:0000000:192958-50/009/2020-2 от 26.06.2020 г.
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	19
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
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Расположение участка на публичной кадастровой карте	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	<p>Водоохранная зона реки Клязьма Охранная зона ВЛ-6 кв ф.ТП-316 с.2 - ТП-315 с.2</p> <p>Поскольку зона с особыми условиями использования территории (водоохранная зона реки Клязьма) занимает около 70% всего земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:192958, данный фактор существенно влияет на стоимость данного земельного участка.</p> 

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**



Источник: составлено Оценщиком

**Справочно:** Согласно Водному Кодексу РФ, а именно Статье 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы<sup>3</sup>:

Пункты 1, 2, 3, 10, 13, 15, 16, 16.1, 16.2, 17, 18:

*«1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 № 244-ФЗ).*

*2. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.*

*3. За пределами территорий городов и других населенных пунктов ширина водоохранной зоны рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и ширина их прибрежной защитной полосы устанавливаются от местоположения соответствующей береговой линии (границы водного объекта), а ширина водоохранной зоны морей и ширина их прибрежной защитной полосы - от линии максимального прилива. При наличии централизованных ливневых систем водоотведения и набережных границы прибрежных защитных полос этих водных объектов совпадают с парапетами набережных, ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной (в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 № 118-ФЗ, от 07.12.2011 № 417-ФЗ, от 13.07.2015 № 244-ФЗ).*

*10. Водоохранные зоны рек, их частей, помещенных в закрытые коллекторы, не устанавливаются.*

*13. Ширина прибрежной защитной полосы реки, озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбоводное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ)*

*15. В границах водоохранных зон запрещаются:*

*1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ);*

*2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 № 190-ФЗ, от 29.12.2014 № 458-ФЗ);*

*3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами (в ред. Федерального закона от 21.10.2013 № 282-ФЗ);*

*4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;*

*5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств (п. 5 в ред. Федерального закона от 02.08.2019 № 294-ФЗ);*

*6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов (п. 6 введен Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ);*

*7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод (п. 7 введен Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ);*

<sup>3</sup> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/)

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах") (п. 8 введен Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ)

16. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов;

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду. (п. 5 введен Федеральным законом от 02.08.2019 № 294-ФЗ) (часть 16 в ред. Федерального закона от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

16.1. В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду (часть 16.1 введена Федеральным законом от 21.10.2013 № 282-ФЗ; в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ).

16.2. На территориях, расположенных в границах водоохранных зон и занятых защитными лесами, особо защитными участками лесов, наряду с ограничениями, установленными частью 15 настоящей статьи, действуют ограничения, предусмотренные установленными лесным законодательством правовым режимом защитных лесов, правовым режимом особо защитных участков лесов (часть 16.2 введена Федеральным законом от 27.12.2018 № 538-ФЗ).

17. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

18. Установление границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов,

в том числе обозначение на местности посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (часть 18 в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 № 118-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ)».

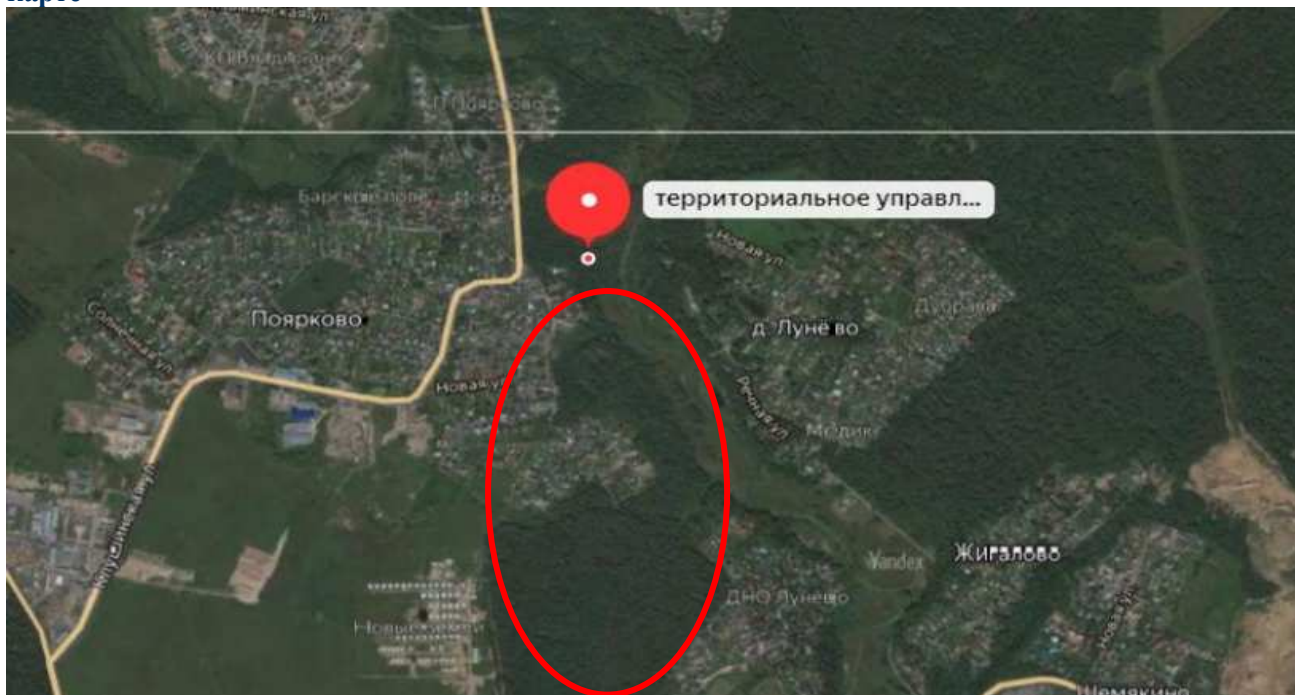
Таким образом, наличие зоны с особыми условиями использования территории (водоохранная зона реки Клязьма) на оцениваемых земельных участках, существенно влияет на рыночную (справедливую) стоимость данных участков.

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Солнечногорского района Московской области.

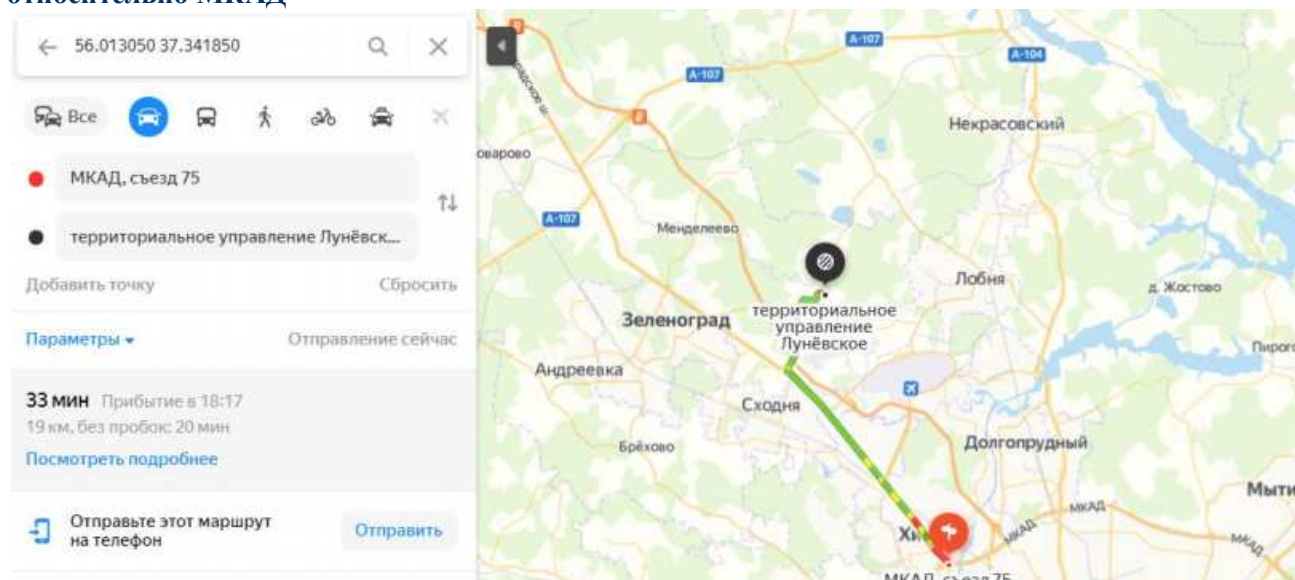
Далее приведено краткое описание района.

**Рисунок 7-2. Расположение земельных участков находящихся в Солнечногорском районе на карте**



Источник: Яндекс Карты (<https://yandex.ru/maps/>)

**Рисунок 7-4. Расположение земельных участков находящихся в Солнечногорском районе относительно МКАД**



**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

Источник: Яндекс карты<sup>4</sup> (<https://yandex.ru/maps>)

### Солнечногорский район<sup>5</sup>

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

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

#### Экономика.

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

<sup>4</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

<sup>5</sup> [http://solreg.ru/socio\\_economic/](http://solreg.ru/socio_economic/)

планируется ввести в эксплуатацию 6 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций более 15 млрд. рублей, также будет создано более 3 000 рабочих мест. На территории Солнечногорского муниципального района успешно осуществляют свою деятельность такие предприятия с иностранными инвестициями, как ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ЗАО «ЛОНМАДИ», ЗАО «КВИНТМАДИ», ООО «Камоцци Пневматика», ЗАО «Шуко интернационал Москва», ООО «Шерлэнд».

### Новостройки.

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

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

### Транспорт.

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

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

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

### Экология Московской области



#### 7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате, которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

**юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;

**физическая возможность** - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);

**экономическая оправданность** (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;

**максимальная эффективность** (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта

оценки может быть максимальной;

- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

### **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 земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

### **Критерий юридической допустимости**

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 78, 81 Земельного Кодекса, земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

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

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

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

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

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

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

### **Критерий максимальной продуктивности**

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

### **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 инфляции в июнь 2020 года<sup>6</sup>

В мае 2020 г. инфляция замедлилась до 3,0 % г/г после 3,1 % г/г в апреле. Темп роста цен по отношению к предыдущему месяцу снизился в мае до 0,27 % м/м после 0,83 % м/м в апреле, с исключением сезонного фактора – до 0,17 % м/м SA1 (0,74 % м/м SA в апреле). По оперативным данным, потребительский спрос в мае восстанавливался, однако с условиями действия объективно обусловленных ограничений оставался ниже уровней до введения режима нерабочих дней. Сдерживающее влияние на инфляцию в мае также оказывала динамика валютного курса.

Цены на продовольственные товары (с исключением сезонности) в мае не росли (после увеличения на 1,4 % м/м SA в апреле). В годовом выражении их рост замедлился до 3,3 % г/г с 3,5 % г/г месяцем ранее. Снижению продовольственной инфляции способствовала нормализация спроса на отдельные товары, а также укрепление рубля в мае.

В сегменте плодоовощной продукции в мае наблюдалась нехарактерная для этого месяца дефляция (-0,4 % м/м после 7,9 % м/м в апреле). Снижение цен на плодоовощную продукцию было обусловлено, в первую очередь, удешевлением рублевой стоимости импортируемых товаров (преимущественно, фруктов) за счет укрепления курса национальной валюты.

Инфляция в сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции в мае снизилась до 0,3 % м/м SA после 0,9 % м/м SA в апреле. Замедление темпов роста цен наблюдалось по большинству товарных групп, при этом на отдельные продукты цены снижались (мясо птицы, свинина, яйца и сахар).

Непродовольственная инфляция в мае продолжила замедление (до 0,2 % м/м SA после 0,4 % м/м SA в апреле). По-прежнему ограниченный спрос на товары длительного пользования и стабилизация курса рубля отразились в снижении цен на телерадиотовары и околонулевой динамике цен на электротовары. Кроме того, снизились темпы роста цен на ряд товаров повседневного спроса (бытовая химия, медикаменты).

Рост цен на потребительские услуги в мае несколько ускорился (до 0,3 % м/м SA после 0,2 % м/м SA в апреле), что связано, в том числе, с началом снятия ограничений в данной сфере. Повышенными темпами росли, в том числе, цены на услуги связи, страхования и бытовые услуги.

Монетарная инфляция<sup>7</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в мае продолжила замедляться и опустилась ниже целевого ориентира Банка России, достигнув отметки 3,7 % м/м SAAR (после 4,8 и 5,6 % м/м SAAR3 в апреле и марте соответственно).

В июне динамика инфляции будет в значительной степени определяться ценовой политикой

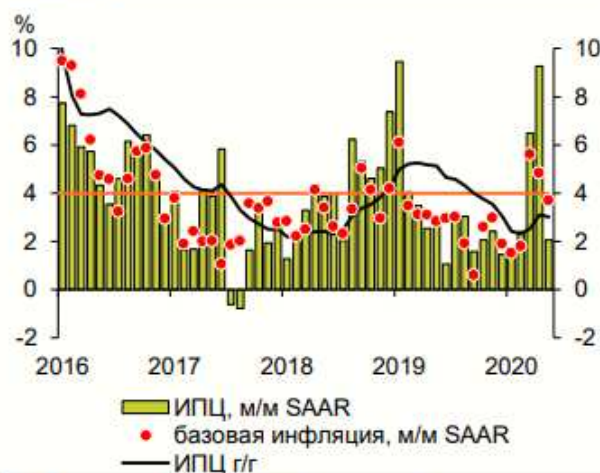
<sup>6</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/41e019986ea3b5ecf7e642cde3fe7864/200608.pdf>

<sup>7</sup> Инфляция, за исключением продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции.



организаций в сфере торговли непродовольственными товарами и бытовых услуг, которые во многих регионах возобновили работу с 1 июня. В то же время темпы роста цен будут сдерживаться потребительским спросом, который, по оперативным данным контрольно-кассовой техники, в начале июня остается ниже уровней до введения режима нерабочих дней. При сохранении стабильной курсовой динамики, а также благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции темпы роста потребительских цен в июне ожидаются на уровне 0,1–0,2 % м/м, что соответствует диапазону 3,0–3,2 % г/г.

**Рис. 1. Монетарная инфляция опустилась ниже 4 %**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Потребительская инфляция стабилизировалась**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Таблица 1. Индикаторы инфляции**

	май.20	апр.20	мар.20	фев.20	январ.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,1	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,8	0,6	0,3	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,7	0,5	0,2	0,1	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,3	3,5	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,2	1,7	1,0	0,6	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	1,4	0,7	0,2	0,1	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,8	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,5	0,0	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,4	0,5	0,1	0,2	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	2,9	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,1	0,1	0,4	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,2	0,3	0,4	0,2	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,9	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,5	0,5	0,1	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,6	0,5	0,0	0,0	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,3	0,4	0,5	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,3	0,4	0,5	0,1	0,1	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

## Картина деловой активности за май 2020 года<sup>8</sup>

### Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило -10,9 % г/г (апрель: -12,0 % г/г, 1кв20: 1,6 % г/г, 2019 г.: 1,3 % г/г). В целом за январь–май снижение ВВП оценивается на уровне -3,7 % г/г.

В несырьевых отраслях обрабатывающей промышленности и в сфере розничной торговли спад сократился по сравнению с предыдущим месяцем. Однако в целом экономическая активность сохранялась ниже уровней прошлого года, что связано, в первую очередь, с постепенным характером снятия ограничений по стране после окончания режима нерабочих дней.

В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился. Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, по состоянию на 17 июня достиг 93,8 % (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях по итогам июня ожидается дальнейшее восстановление экономической активности в несырьевом секторе (прежде всего – на потребительском рынке). Вместе с тем в сырьевом комплексе динамика будет оставаться невысокой с учетом сохранения ограничений на добычу нефти, а также сдерживающего влияния со стороны внешнего спроса.

Рис. 1. Снижение ВВП продолжилось



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. В строительном секторе темпы снижения более умеренные



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле.

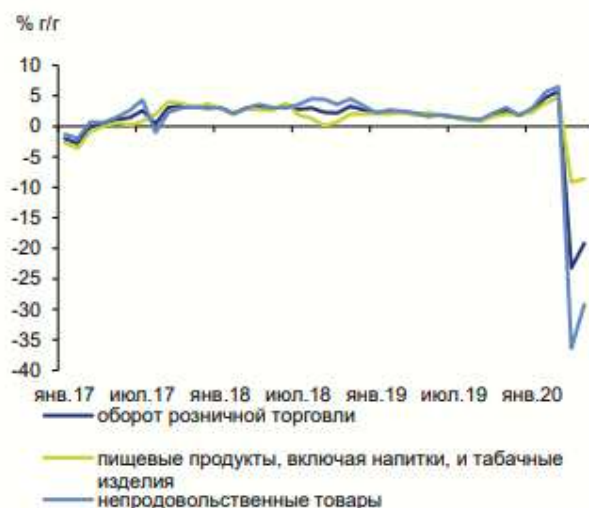
Падение выпуска обрабатывающей промышленности в мае замедлилось до -7,2 % г/г (после -10,0 % г/г в апреле). Улучшилась ситуация в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров длительного пользования и другой продукции, не относящейся к товарам первой необходимости (автомобилестроение, легкая промышленность, производство строительных материалов и др.). При этом выпуск товаров первой необходимости (пищевая промышленность, фармацевтика) продолжал уверенно расти (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Июнь 2020 года»). Падение розничных продаж замедлилось до -19,2 % г/г в мае после -23,2 % г/г месяцем ранее, главным образом за счет непродуктивного сегмента. Так, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в мае сократилось снижение продаж новых легковых автомобилей до -51,8 % г/г (-72,4 % г/г в апреле).

В то же время в условиях сохранения ограничений показатели таких сегментов потребительского рынка, как общественное питание и платные услуги населению, оставались ниже уровней прошлого года (-52,1 % г/г и -39,5 % соответственно).

Спад в строительном комплексе оставался более умеренным, чем в других базовых отраслях экономики (до -3,1 % г/г в мае после -2,3 % г/г в апреле).

<sup>8</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf)

**Рис. 3. В мае уменьшилось падение розничного товарооборота**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. Рост уровня безработицы замедлился**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Восстановление экономической активности в мае сдерживалось ухудшением показателей добывающего комплекса после начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая. Добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 % г/г. Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 % г/г) и угля (-11,2 % г/г). В свою очередь снижение объемов добычи топливно-энергетических полезных ископаемых сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-9,8 % г/г), железнодорожных перевозках (по углю: -13,9 % г/г в мае, по нефтяным грузам: -8,3 % г/г), грузообороте трубопроводного транспорта (-13,4 % г/г).

### Рынок труда

Уровень безработицы в мае продемонстрировал умеренный рост – до 6,1 % от рабочей силы после 5,8 % в апреле (с исключением сезонности – 6,0 % и 5,7 % соответственно). Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 248,1 тыс. человек (-0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -2,1 % г/г (апрель -1,6 % г/г, март -0,1 % г/г), общая численность безработных с исключением сезонности увеличилась на 215,3 тыс. человек (5,0 % м/м SA), в годовом выражении рост составил 32,6 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в мае снизилась на 32,8 тыс. человек (0,0 % м/м SA), в годовом выражении – на 0,5 % г/г (апрель -0,5 % г/г, март -0,2 % г/г).

В мае наблюдалось сближение общей численности безработных, рассчитанной по методологии Международной организации труда (МОТ), и численности официально зарегистрированных безработных. Дополнительные стимулы к более активной регистрации в органах службы занятости создают принятые Правительством Российской Федерации меры по поддержке граждан, временно оставшихся без работы, включая повышение размера пособий по безработице. Если в апреле соотношение указанных показателей составляло 19 % (4,3 млн. чел по методологии МОТ, 0,8 млн. чел. официально зарегистрированных в среднем за месяц<sup>1</sup>), то в мае оно увеличилось до 36 % (4,5 млн. чел по методологии МОТ, 1,6 млн. чел. официально зарегистрированных в среднем за месяц).

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
<b>ВВП</b>	<b>-10,9*</b>	<b>-12,0*</b>	<b>1,6</b>	<b>0,8*</b>	<b>2,7*</b>	<b>1,6*</b>	<b>1,3</b>
Сельское хозяйство	3,2	3,1	3,0	3,0	3,1	2,9	4,0
Строительство	-3,1	-2,3	1,1	0,1	2,3	1,0	0,6
Розничная торговля	-19,2	-23,2	4,4	5,7	4,7	2,7	1,9
Грузооборот транспорта	-9,5	-5,8	-3,8	-6,7	-0,4	-3,8	0,6
Промышленное производство	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-13,5</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>2,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,5</b>
добыча угля	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-7,2</b>	<b>-10,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>
пищевая промышленность	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство проч. неметаллической минеральной продукции	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-4,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-4,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-10,9</b>	<b>-11,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>-5,2</b>

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

Таблица 2. Показатели рынка труда

	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
<b>Реальная заработная плата</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-2,0	6,2	5,9	5,7	6,5	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-6,3	1,9	0,9	-0,1	0,3	-
<b>Номинальная заработная плата</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,0	8,8	8,6	8,1	9,1	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-5,6	2,3	1,1	0,4	0,3	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-0,2	-	-	-	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-
<b>Реальные денежные доходы</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,9	-	-	-	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,4	-	-	-	-
<b>Численность рабочей силы</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,5	-0,3	-0,2	-0,8	-0,1	-1,0
млн. чел. (SA)	74,9	74,9	75,3	75,3	75,2	75,4	-
<b>Численность занятых</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-2,1	-1,6	-0,2	-0,1	-0,5	0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,4	70,7	71,9	71,8	71,8	72,0	-
<b>Численность безработных</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	32,6	21,0	-4,1	-0,9	-6,3	-5,0	-5,3
млн. чел. (SA)	4,5	4,3	3,4	3,5	3,4	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>							
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,3	58,4	59,4	59,4	59,4	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>							
в % к рабочей силе /SA	6,1/6,0	5,8/5,7	4,6/4,5	4,7/4,6	4,6/4,5	4,7/4,5	4,6/-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

## О динамике промышленного производства в июне 2020 года<sup>9</sup>

Промышленное производство в мае 2020 г. снизилось на -9,6 % г/г (-6,6 % г/г в апреле). Отраслевая динамика соответствовала ранее озвученным прогнозам (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Май 2020 года»): ожидаемое в условиях действующих ограничений падение в добыче полезных ископаемых (-13,5 % г/г после -3,2 % г/г в апреле), с одной стороны, и восстановление выпуска обрабатывающих отраслей (-7,2 % г/г и -10,0 % г/г соответственно) – с другой.

Начало снятия ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины мая способствовало улучшению динамики обрабатывающей промышленности. Выпуск товаров первой необходимости продолжал устойчиво расти: производство пищевых продуктов увеличилось на 1,5 % г/г (3,7 % г/г месяцем ранее), рост выпуска фармацевтической продукции ускорился до 22,4 % г/г после 13,5 % г/г в апреле.

Также существенно сократилось падение в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров не первой необходимости (непродовольственная розница). Так, выпуск легкой промышленности в мае был на 10,0 % ниже, чем в аналогичном месяце прошлого года (после снижения на -23,1 % г/г в апреле). Падение производства автотранспортных средств сократилось до -42,2 % г/г после -60,2 % г/г в апреле. Ожидаемо отрицательный вклад в динамику обрабатывающей промышленности в мае внесло сокращение выпуска нефтепродуктов (-4,1 % г/г после роста на 0,7 % г/г месяцем ранее).

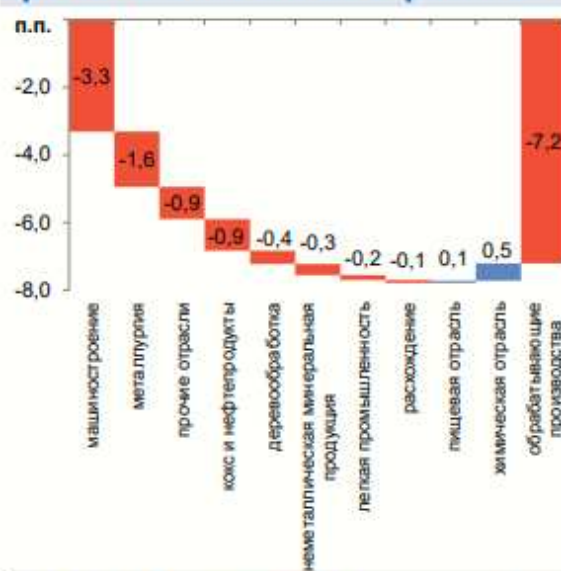
Основной вклад в сокращение выпуска в добывающем комплексе внесло снижение добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. После начала действия ограничений в рамках сделки ОПЕК+ с 1 мая добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) сократилась на -14,5 % г/г. Сохранение слабого внешнего спроса обусловило снижение добычи естественного природного газа (-16,6 % г/г) и угля (-11,2 % г/г). Снижение объемов производства в отраслях добывающей промышленности сопровождалось падением производственной активности в смежных отраслях: предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых (-9,8 % г/г) и железнодорожных перевозках (по угля: -13,9 % г/г в мае, по нефтяным грузам: -8,3 % г/г).

**Рис. 1. В мае продолжилось сокращение промпроизводства**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Обрабатывающая промышленность по отраслям**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>9</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/cd5f022ea67a390179e34f08db68e58e/20200522\\_.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/cd5f022ea67a390179e34f08db68e58e/20200522_.pdf)

**Таблица 1. Показатели промышленного производства\***

в % к соотв. периоду предыдущего года	май.20	апр.20	Iкв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
<b>Промышленное производство</b>	<b>-9,6</b>	<b>-6,6</b>	<b>1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>3,3</b>	<b>1,1</b>	<b>2,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-13,5</b>	<b>-3,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>2,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>2,5</b>
добыча угля	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-7,2</b>	<b>-10,0</b>	<b>3,8</b>	<b>2,6</b>	<b>5,0</b>	<b>3,9</b>	<b>2,6</b>
пищевая промышленность	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-4,1</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-4,7</b>	<b>0,0</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-10,9</b>	<b>-11,4</b>	<b>-1,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>-1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>-5,2</b>

\* - на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

### Правительство РФ готовит ряд льготных мер для бизнеса, пострадавшего в условиях пандемии<sup>10</sup>

16 марта на Оперативном совещании с вице-премьерами по борьбе с распространением новой коронавирусной инфекции на территории РФ Председателем Правительства РФ Михаилом Мишустинным были озвучены планы для предотвращения негативного влияния пандемии коронавируса на экономику страны и жизнь россиян. Для стабильного функционирования экономики Михаил Мишустин поручил Правительству РФ подготовить план первоочередных действий, который должен включать меры поддержки торговой отрасли, позволяющие сформировать надежный запас товаров первой необходимости.

В частности, планируется использовать резерв в объеме 300 млрд руб. для обеспечения первоочередных потребностей в расходах и поддержки отраслей и граждан. Прозвучали инициативы по предоставлению торговым предприятиям доступа к льготному кредитованию и упрощению процедуры торговых поставок как внутри страны, так и из-за границы.

Премьер-министр поручил отменить ограничения логистики в городской черте для транспорта торговых сетей и запустить на таможне «зеленый коридор» для продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости, закупаемых крупными торговыми сетями и импортерами.

Планируется расширить меры по отсрочке налоговых платежей для отраслей и предприятий, оказавшихся в сложной ситуации, связанной с объявленными мерами по борьбе с коронавирусом. В данный момент такие меры приняты уже в сфере туризма и в отношении авиаперевозчиков.

Без поддержки не останется сегмент малого и среднего бизнеса: для них предлагается обеспечить

<sup>10</sup> <https://www.garant.ru/news/1331887/>

доступ к кредитным ресурсам по разумным процентным ставкам путем расширения действующих программ льготного кредитования и увеличения объемов предоставляемых субсидий. Озвучено также, что контрольно-надзорные органы в текущей ситуации должны максимально помогать работать бизнесу.

### **Экономическое опустошение ударит по малому бизнесу<sup>11</sup>**

Истинный масштаб предстоящего экономического бедствия власти могут даже не осознавать. До четверти рабочих мест в РФ создаются малым бизнесом, речь идет, по экспертным оценкам, о 15–18 млн человек. Вскоре они столкнутся с сокращением или полным исчезновением источников дохода. Основное, что предлагает правительство малому бизнесу, – налоговые и кредитные послабления. Но это было актуально до пандемии, когда экономика постепенно скатывалась в кризис. Сейчас выходят на первый план иные вопросы: какие рабочие места будут востребованы в новых реалиях, какую альтернативу получают люди в случае ухода с рынка их работодателей, кто будет создавать бизнес после окончания пандемии.

В Минэкономразвития (МЭР) сообщили, что в ближайшие несколько месяцев малый бизнес, особенно в крупных городах, ощутит на себе негативные последствия из-за ситуации с пандемией.

Власти планируют расширить льготные программы кредитования малых и средних предприятий, отсрочить арендные платежи и – для микропредприятий – страховые взносы, ввести мораторий для проверки бизнеса (когда предпринимательская деятельность не несет существенных рисков для жизни и здоровья граждан).

Малый бизнес, судя по всему, остался за рамками списка системообразующих структур. Пока не видно внятного анализа, какие именно предприятия малого и среднего бизнеса критически важны для страны, во-первых, с точки зрения занятости, а во-вторых, с точки зрения обеспечения граждан необходимыми товарами и услугами.

В середине прошлого года аналитики Сбербанка сообщили, что малые и средние предприятия вместе с индивидуальными предпринимателями обеспечили около четверти рабочих мест на российском рынке. По данным проекта «СберДанные», это 18,3 млн рабочих мест, многие из них сконцентрированы в крупных городах.

## **8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ**

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

**Рисунок 8. Структура рынка недвижимости**



При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и

<sup>11</sup> [https://www.yandex.ru/turbo?text=http%3A%2F%2Fwww.ng.ru%2F%2Feconomics%2F2020-03-23%2F1\\_7824\\_main.html](https://www.yandex.ru/turbo?text=http%3A%2F%2Fwww.ng.ru%2F%2Feconomics%2F2020-03-23%2F1_7824_main.html)

некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

4. На рынке предложений земельных участков существует разбивка по основным направлениям (условно):

- Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;
- Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
- Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
- Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
- Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
- Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
- Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
- Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

5. Расстояния от МКАД:

- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия



Другое окружение.

7. Размера земельного участка:

- Мелкие участки до 0.5 га;
- Средние участки 0.5 - 5 га;
- Большие участки 5 - 20 га;
- Крупные участки свыше 50 га.

8. Наличия, подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

Категория земель первым делом отражается на оборото способности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Поэтому, исследуя земельный рынок в целом или анализируя возможность развития какого-то конкретного земельного участка, следует делать акцент на этой характеристике недвижимости. Не надо объяснять, что полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. С другой стороны, если земельный участок находится, например, на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений. Именно ими обусловлены потенциально возможные действия арендатора земли.

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются: земельные участки (2 ед.) категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районах Московской области. Оценщик делает вывод, что объекты оценки относятся к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. Участки расположены в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

### 8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

#### Рынок земли в Московской области. Статистика<sup>12</sup>.

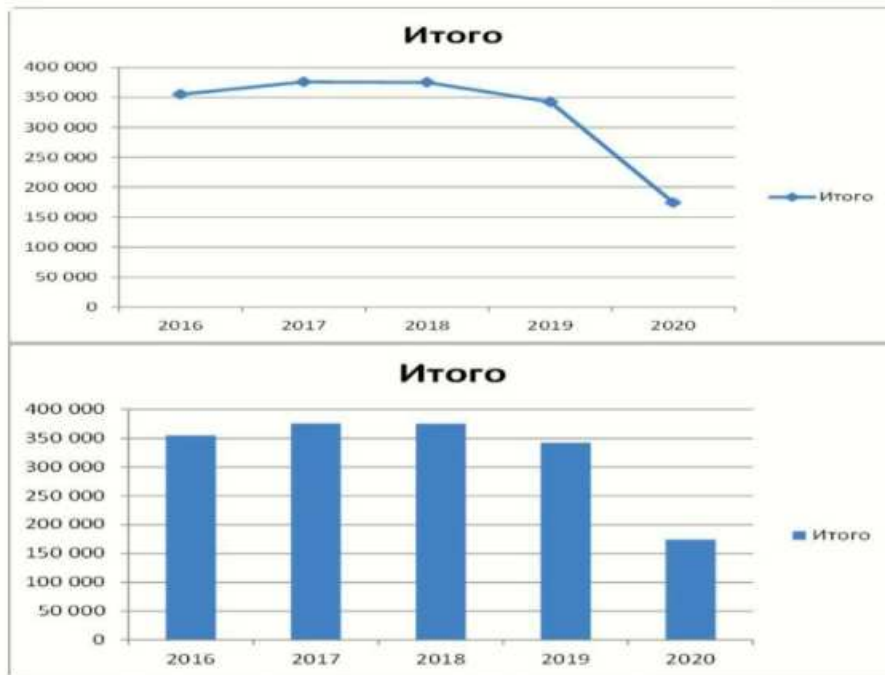
Статистикой продаж по земельным участкам в Московской области. Данные официальные, представлены Росреестром. Статистика общая не разделена на категории и виды разрешенного использования земель. Однако, она позволяет хорошо увидеть тенденции рынка земли в МО.

И так, ниже таблица и графики по годам с января 2016 по март 2020 года.

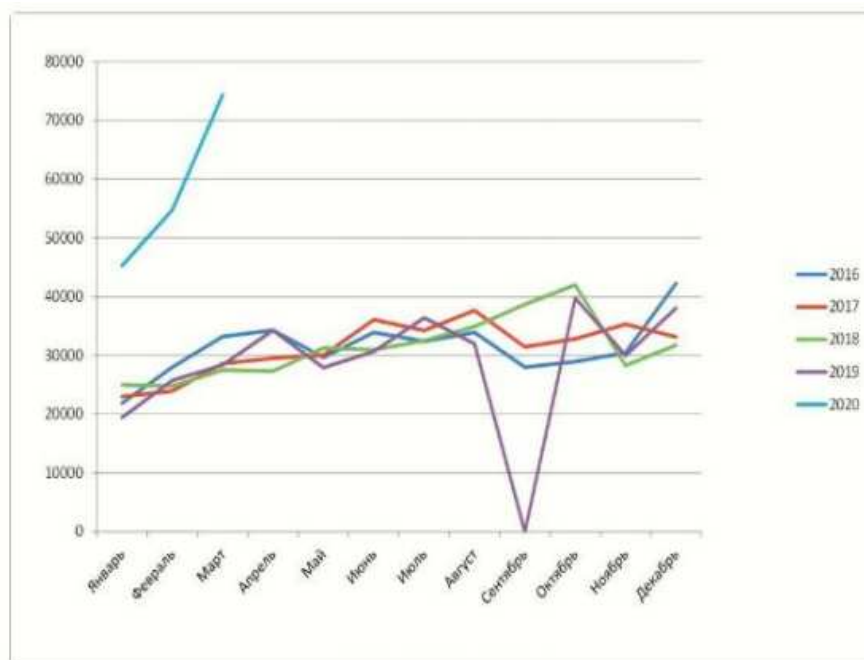
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки													
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
<b>2016</b>	21849	28 001	33 203	34 268	29 642	33 920	32 393	33 907	27 999	28 946	30 434	42 292	<b>355 005</b>
<b>2017</b>	22974	23939	28618	29544	30021	36 069	34252	37 668	31 448	32 803	35 302	33 133	<b>375771</b>
<b>2018</b>	24 980	24 811	27 516	27 344	31 257	30 974	32 517	34 913	38 686	42 002	28 287	31 755	<b>375042</b>
<b>2019</b>	19 422	25 750	28 354	34 277	27 905	30 668	36 405	31 961	0	39 738	29 983	38 072	<b>342535</b>
<b>2020</b>	45 267	54 723	74 335										

Общее количество сделок по годам за четыре года и, как выделяются три месяца этого года. Взлет продаж в 2,5-3 раза по сравнению с аналогичными месяцами прошлых годов.

<sup>12</sup> <https://zen.yandex.ru/media/id/5e904c378128c0484f1e5b60/rynok-zemli-v-moskovskoi-oblasti-statistika-5ebfe828be2dce5b920f2b5a>



Продажи с 2016 года по 2019 год идут примерно на одном уровне, в 2016 году низкий уровень, затем в 2017 году идет небольшой рост, этот же объем продаж сохраняется и в 2018 году, а затем в 2019 году спад.



Рынок держится и проседает в 2019 году. В январе 2020 года взлет рынка почти в два раза. Объем продаж за три месяца делает около половины объема прошлого года в следствие коронавируса и самоизоляции.

Срабатывают отсроченные покупки. К тому же, рост аренды на загородную недвижимость в МО. Тенденция роста продаж явная и, как правило, объем начинает нарастать во второй половине года вплоть до декабря. Согласно прогнозам 2020 год даст прирост и обозначит на графике восходящий тренд.

## Цены

В среднесрочной перспективе цены вырастут. Однако, на те объекты, что имеют много плюсов с точки зрения обывателя: близость к городу; приличная инфраструктура; наличие коммуникаций; экология; рядом река, озеро, лес; и прочее. Но, таких объектов не много и на общей ситуации это сильно не скажется, поэтому в целом, цены подрастут в меньшей степени или вовсе рост будет не заметен.

## Обзор загородного рынка Московской области<sup>13</sup>

### Предложение

По итогам I квартала 2020 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосквья экспонировалось менее 2 600 лотов. Большая часть предложения, 77% всех лотов, приходилась на вторичный сегмент. Общая стоимость предложения была зафиксирована на уровне 604,8 млрд руб., из которых 525,3 млрд руб. приходилось на вторичный сегмент, а 79,5 млрд руб. – на первичный.

За первые три месяца 2020 г. количество лотов в бюджете от 30 млн руб. в экспозиции от собственников загородной недвижимости незначительно увеличилось – до 1 990 шт., +0,4%. На первичном рынке отмечалось снижение объема предложения (-6%) до 588 коттеджей, таунхаусов и участков в 27 поселках. Снижение является следствием отсутствия новых проектов и новых очередей на первичном загородном рынке в I квартале 2020 г.

Как первичный, так и вторичный рынки в большей степени представлены форматом коттеджей, 79% лотов, экспонируемых собственниками, и 58% лотов от застройщиков. По форматам жилья за квартал на вторичном рынке количество выставленных на продажу таунхаусов снизилось (-10%), а коттеджей и земельных участков – выросло на 0,3 и 5% соответственно.

На первичном рынке за I квартал 2020 г. объем предложения коттеджей и таунхаусов сократился на 9 и 4% соответственно. Объем предложения земельных участков вырос на 1%.

На вторичном рынке 48% лотов экспонируется в долларах. Еще 50% лотов выставлено с ценой в рублях и оставшиеся 2% – в евро. На первичном рынке основная валюта номинирования – рубли (70%). В долларах представлено 30% лотов.

Основные показатели				
Предложение	Вторичный рынок		Первичный рынок	
	Значение	Изменение за квартал*	Значение	Изменение за квартал*
Общий объем предложения, шт.	1 990	0,4%	588	-6%
<b>Коттеджи</b>				
Объем предложения, шт.	1 565	0%	340	-9%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	293	22%	152	8%
Средняя площадь коттеджа, м <sup>2</sup>	768	0%	781	3%
<b>Таунхаусы</b>				
Объем предложения, шт.	98	-10%	131	-4%
Средняя стоимость домовладения, млн руб.	75	2%	39	4%
Средняя площадь таунхауса, м <sup>2</sup>	411	0%	344	0%
<b>Земельные участки</b>				
Объем предложения, шт.	327	5%	117	1%
Средняя цена сотки, млн руб.	2,6	18%	4,4	24%
Средняя площадь участка, сотки	62,4	-5%	40,3	0%

\* I кв. 2020 г. / IV кв. 2019 г.  
Источник: Knight Frank Research, 2020

Основной объем предложения элитного загородного жилья был традиционно сосредоточен на западных направлениях. Лидирующую позицию на вторичном рынке удерживает Рублево-Успенское шоссе: здесь предлагается 43% всех лотов. Немного отстает Новорижское шоссе с долей 38%, в то время как на первичном рынке это направление занимает лидирующую позицию – 49% лотов. Второе место на первичном рынке занимает Рублево-Успенское шоссе – 45% лотов.

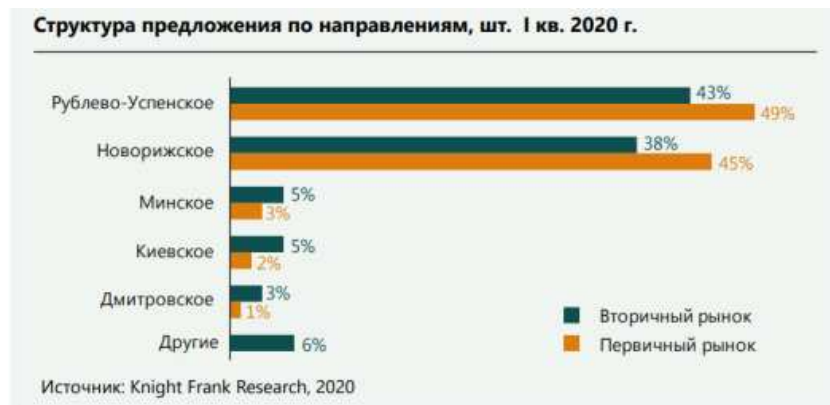
<sup>13</sup> <https://content.knightfrank.com/research/595/documents/ru/rynok-zagorodnoy-nedvizhimosti-moskva-1-kvartal-2020-7119.pdf>



На вторичном рынке загородного элитного жилья большая часть предложения представлена на удалении 20–30 км от МКАД (38% лотов). Также значительная доля предложения находится на расстоянии 10–20 км от МКАД (33%). На первичном рынке половина лотов сосредоточена в зоне 20–30 км от МКАД (50%). Еще 39% лотов находится на удалении 10–20 км от МКАД.



В отличие от первичного рынка, где доля объектов с отделкой составляет всего 4%, вторичный сегмент преимущественно представлен лотами «под ключ». Доля таких предложений составляет 80% от общего числа выставленных на продажу коттеджей и таунхаусов.



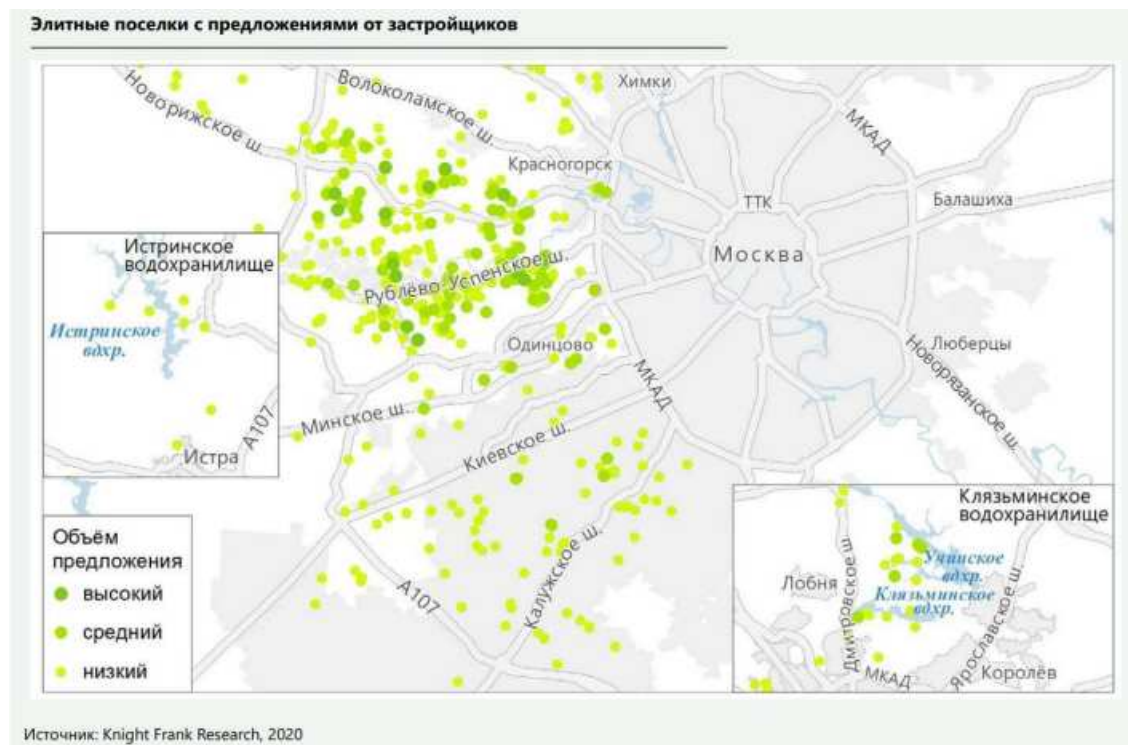
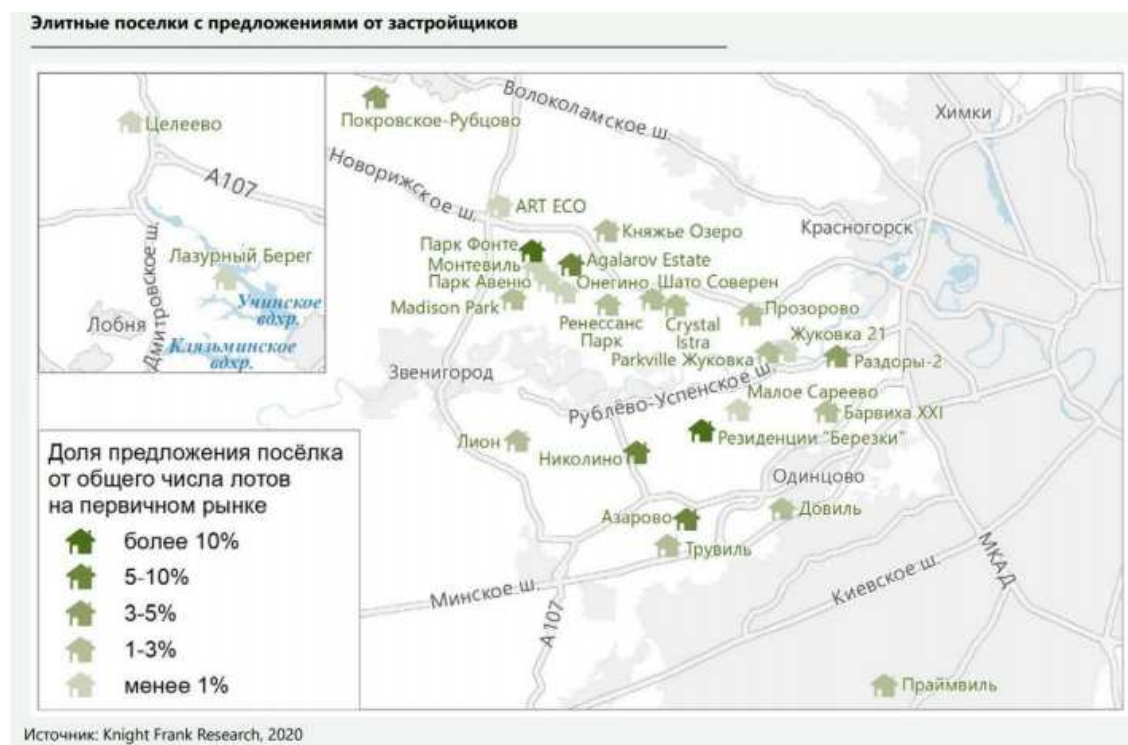
### Коттеджи

По итогам I квартала 2020 г. на вторичном рынке элитной загородной недвижимости в продаже находилось порядка 1 565 коттеджей. На первичном рынке экспонировалось 340 коттеджей.

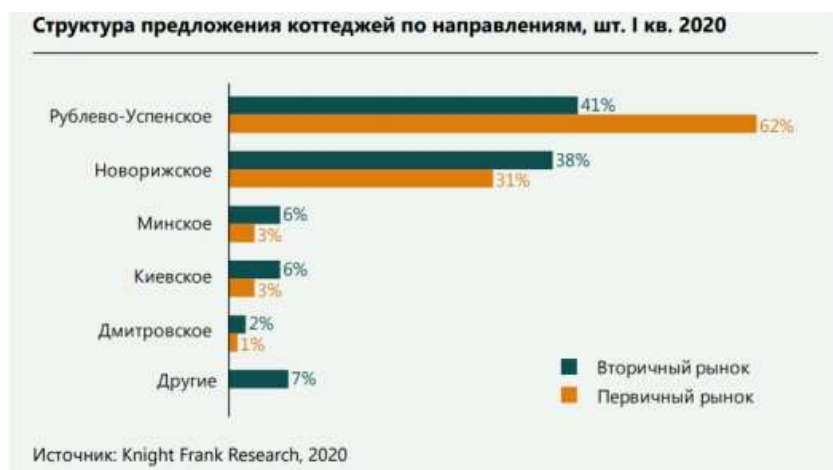
**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

Средний бюджет предложения коттеджей на вторичном рынке составлял 293 млн руб., что на 22% выше уровня конца 2019 г. Рост обусловлен в первую очередь динамикой курсов валют. За три месяца 2020 г. доллар относительно рубля вырос на 26%. Без влияния курса доллара коттеджи подорожали всего на 2%.

На первичном рынке коттеджи в среднем предлагались за 152 млн руб., что на 8% выше показателя конца 2019 г. На динамику цен оказывали влияние изменение структуры предложения, курс валют и повышение цен в КП «Раздоры-2», где цены на отдельные лоты выросли из-за окончания акции.



Больше всего предложений коттеджей на вторичном рынке сосредоточено на Рублево-Успенском направлении – 41% лотов. На первичном рынке основной объём предложения также представлен на Рублево-Успенском направлении – 62% лотов.



Самые дорогие дома на вторичном рынке экспонируются на РублевоУспенском шоссе, где средний бюджет предложения составляет 420,2 млн руб. Наиболее дорогие поселки здесь – «Сады Майендорф», «Жуковка XXI», «Parkville Жуковка» и «Ландшафт». На первичном рынке самый высокий средний бюджет предложения отмечен на Минском направлении – 430,6 млн руб. Первичные предложения здесь представлены всего в двух дорогих поселках – «Довиль» и «Трувиль». В целом наиболее дорогие поселки с первичным предложением, такие как Agalarov Estate, «Жуковка XXI», «Барвиха XXI» и «Parkville Жуковка», находятся на Рублево-Успенском и Новорижском направлениях. Но помимо них здесь реализуются элитные поселки со средним бюджетом предложения в 100 млн руб. и ниже, а также с большим объемом предложения, что сказывается на средних показателях по каждому из направлений.



По итогам I квартала 2020 г. средняя площадь коттеджей, экспонируемых на вторичном рынке, составила 768 м<sup>2</sup>, не изменившись с конца 2019 г. На первичном рынке средняя площадь коттеджа составляла 781 м<sup>2</sup>, увеличившись на 3% за квартал.

**Структура вторичного предложения по площади и бюджету**

Площадь, м <sup>2</sup>	Бюджет, млн. руб					ИТОГО
	до 50	50–100	100–200	200–300	> 300	
до 400	7,4%	7,8%	3,3%	0,5%	0,3%	18,9%
400–700	5,2%	13,5%	11,7%	4,5%	3,5%	37,6%
700–1 000	0,9%	3,3%	5,5%	4,0%	7,3%	21,0%
1 000–1 500	0,2%	1,0%	1,3%	2,6%	8,7%	13,8%
1 500–3 000	0,0%	0,3%	0,4%	1,0%	6,1%	7,8%
более 3 000	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,7%	0,9%
<b>ИТОГО</b>	<b>13,7%</b>	<b>24,7%</b>	<b>22,3%</b>	<b>12,7%</b>	<b>26,6%</b>	<b>100,0%</b>

Источник: Knight Frank Research, 2020

Наибольший объем вторичного предложения представлен коттеджами площадью 400–700 м<sup>2</sup> с бюджетом 50–200 млн руб. (26,1%).

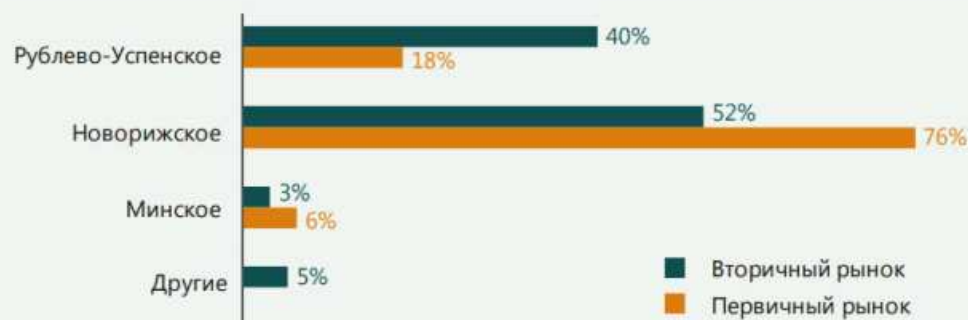
### Структура первичного предложения по площади и бюджету

		Бюджет, млн. руб					
		до 50	50–100	100–200	200–300	> 300	ИТОГО
Площадь, м <sup>2</sup>	до 400	4,1%	2,7%	4,1%	0,0%	0,0%	<b>10,9%</b>
	400–700	7,9%	<b>24,7%</b>	6,2%	1,5%	0,9%	<b>41,2%</b>
	700–1 000	0,0%	<b>13,8%</b>	5,0%	0,0%	<b>3,8%</b>	<b>22,6%</b>
	1 000–1 500	0,9%	0,3%	<b>15,0%</b>	0,9%	1,8%	<b>18,9%</b>
	1 500–3 000	0,0%	0,0%	2,9%	0,0%	<b>3,2%</b>	<b>6,1%</b>
	более 3 000	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	<b>0,3%</b>
<b>ИТОГО</b>		<b>12,9%</b>	<b>41,5%</b>	<b>33,2%</b>	<b>2,4%</b>	<b>10,0%</b>	<b>100,0%</b>

Источник: Knight Frank Research, 2020

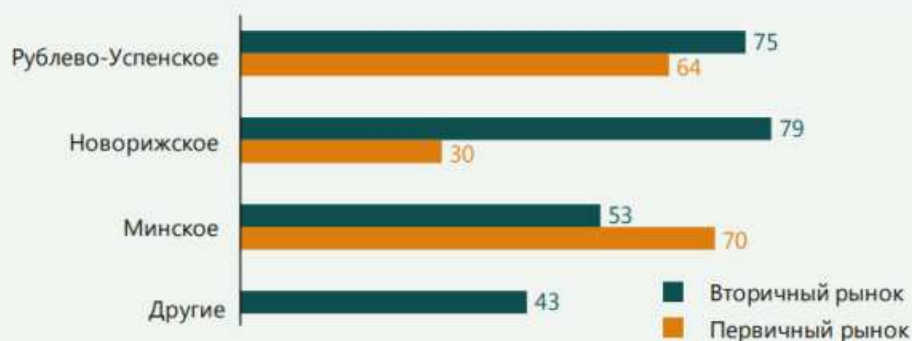
На первичном рынке экспонируется больше всего коттеджей площадью 400–700 м<sup>2</sup> с бюджетом от 50 до 100 млн руб. – 26,5%.

### Структура первичного предложения по площади и бюджету



Источник: Knight Frank Research, 2020

### Структура первичного предложения по площади и бюджету



Источник: Knight Frank Research, 2020

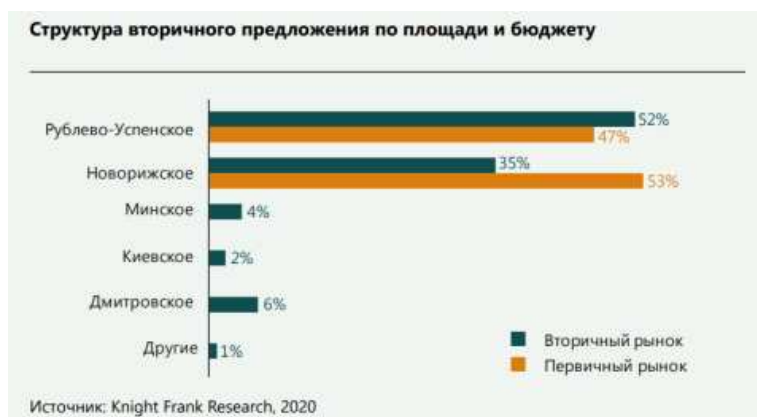
### Земельные участки

По итогам I квартала 2020 г. на вторичном элитном загородном рынке было представлено 327 земельных участков. За квартал объем предложения вырос на 5%. Средняя площадь участка за исследуемый период снизилась на 5% – до 62,4 сотки. Средняя цена 1 сотки земли на вторичном рынке выросла на 18% – до 2,6 млн руб. Существенный рост обусловлен в первую очередь динамикой курсов валют (85% ЗУ экспонируется в долларах). Без влияния курса доллара средняя цена 1 сотки земли сократилась на 0,5%.

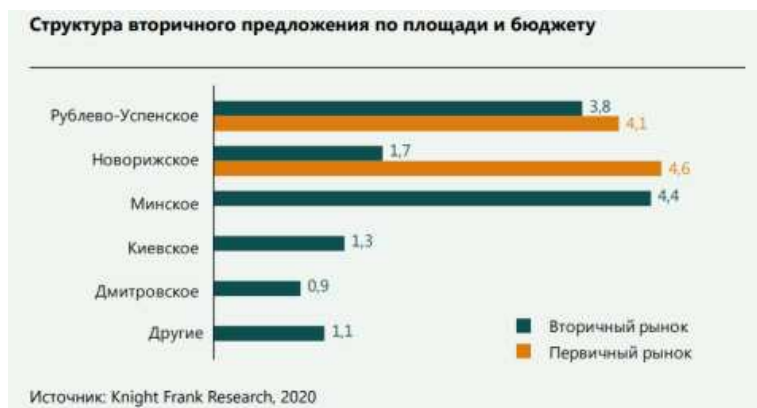


На первичном рынке было представлено для продажи 117 земельных участков. Объем предложения за квартал вырос на 1%. Средняя цена 1 сотки земли выросла на 24% – до 4,4 млн руб. Это обусловлено динамикой курсов валют (85% участков от застройщиков экспонируются в долларах).

В целом на вторичном рынке представлены более крупные участки. Средняя площадь участка по итогам I квартала 2020 г. составила 62,4 сотки, что на 5% ниже показателя конца 2019 г. Средняя площадь участков от застройщиков составляет 40,3 сотки, что практически соответствует показателю конца прошлого года.



Суммарно на лоты площадью свыше 30 соток приходится 58% предложений на вторичном элитном рынке и 61% на первичном рынке. Больше всего участков от собственников сосредоточено в группе от 20 до 30 соток – 25% лотов. На первичном рынке больше всего участков представлено в группе от 30 до 50 соток (40%).





Более половины (52%) всего объема предложения земельных участков вторичного сегмента сосредоточено на Рублево-Успенском направлении, где средняя цена сотки составляет 3,8 млн руб. Более трети предложений сосредоточено на Новорижском направлении (35%). Средняя цена сотки земли здесь по итогам I квартала 2020 г. составляла 1,7 млн руб. Самый высокий показатель цены 1 сотки земли отмечался на Минском направлении, 4,4 млн руб., за счет более дорогого предложения на Соколовском шоссе.



На первичном рынке основное предложение земельных участков представлено на Новорижским направлением – 53% лотов. Средняя цена 1 сотки земли здесь по итогам I квартала 2020 г. составляет в среднем 4,6 млн руб. На РублевоУспенское шоссе приходится 47% земельных участков от застройщиков. Средняя цена 1 сотки земли здесь – 4,1 млн руб.

### Спрос

Объем сделок за I квартал 2020 г. на первичном загородном элитном рынке составил порядка 33 лотов, что на 28% ниже, чем в I квартале 2019 г. В условиях дефицита качественного предложения сохраняется тенденция к снижению количества сделок на первичном загородном элитном рынке. Годовой объем сделок в 2018 г. снизился на 18%, в 2019 г. – на 11%.

Количество ушедших из предложения лотов на вторичном загородном элитном рынке Подмосковья по итогам I квартала 2020 г. на 67% выше показателя I квартала 2019 г.

Традиционно лидирующую позицию по числу сделок удерживает Новорижское направление, на долю которого пришлось 64% всех сделок за I квартал 2020 г. Также сравнительной популярностью пользуется Рублево-Успенское шоссе: здесь прошло 30% сделок. Единичные сделки фиксировались на Минском и Киевском направлениях – по 3% в структуре спроса на каждое направление

По итогам I квартала 2020 г. основная доля сделок на первичном элитном загородном рынке была сосредоточена в формате коттеджей – 82% от общего объема спроса. На таунхаусы приходилось 18% сделок.

В целом основной спрос в I квартале 2020 г. был направлен на коттеджи площадью до 700 м<sup>2</sup> и бюджетом до 100 млн руб. (66,6% сделок).

Наибольшим спросом среди покупателей на вторичном элитном загородном рынке пользуются дома площадью 400– 1 000 м<sup>2</sup> и бюджетом 100–300 млн руб. (33% ушедших лотов). Традиционно основной спрос (суммарно 75% ушедших лотов) был направлен на РублевоУспенское и Новорижское направления.

### Аналитики назвали стоимость земельных участков в Подмосковье<sup>14</sup>

Средняя стоимость сотки на загородном рынке Московской области составляет 241 тыс. рублей. Цены на землю в Подмосковье за год выросли на 1%, до 241 тыс. руб. за сотку. Средний бюджет предложения земельных участков в области в июле 2019 года составляет 3 млн руб. Об этом

<sup>14</sup> <https://realty.rbc.ru/news/5d3eae9b9a79476d923b47f7>

говорится в исследовании загородного рынка (без учета элитного сегмента) Московской области, подготовленном сервисом объявлений «Мир квартир». За год стоимость земли незначительно выросла на 14 загородных направлениях из 21 исследуемых. Наибольший рост аналитики зафиксировали на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. Стоимость участков упала на семи подмосковных трассах, больше всего на Егорьевском (-2,6%), Горьковском (-2,3%) и Фряновском (-1,9%) направлениях.

В целом стоимость земли находится в зависимости от расположения, престижности самого направления и удаленности от Москвы, отмечают аналитики. По данным «Мира квартир», самые дорогие по стоимости земли трассы расположены на западе и севере от столицы, дешевые — на востоке и юго-востоке.

Наиболее дорогое направление в рейтинге «Мира квартир» — Осташковское шоссе, проходящее по берегам Клязьминского водохранилища. В среднем стоимость сотки здесь составляет 435 тыс. руб., а участок — около 7 млн руб. Далее следуют Новорижское (участок 3,6 млн руб., сотка 270 тыс. руб.) и Минское шоссе (участок 3,5 млн руб., сотка — 269 тыс. руб.).

В тройке самых бюджетных направлений — Егорьевское (участок 1,6 млн руб., сотка 190 тыс. руб.), Новорязанское (участок 1,8 млн руб., сотка — 191,4 тыс. руб.) и Горьковское (участок — 2,1 млн руб., сотка — 194 тыс. руб.) шоссе.

На сделки с земельными участками в Подмоскowie, по данным аналитиков, сегодня приходится около двух третей от всех продаж загородной недвижимости. За год спрос подрос, особенно в дешевом сегменте, а наибольший рост цен на землю отмечен в радиусе 20 км от МКАД.

**Таблица 8.3-1 Средняя стоимость участков на разных направлениях Московской области без учета фактора удаленности от МКАД**

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Средняя стоимость участка, руб.	Прирост стоимости участка за год
1	Осташковское	435 216	6 952 708	1,1%
2	Новорижское	270 631	3 598 524	2,8%
3	Минское	268 931	3 519 746	1,7%
4	Можайское	268 042	3 496 482	1,4%
5	Пятницкое	254 825	3 483 673	1,2%
6	Ярославское	257 631	3 242 796	3,0%
7	Рогачевское	249 648	3 168 786	-0,2%
8	Дмитровское	246 934	3 134 264	3,8%
9	Волоколамское	270 149	3 086 492	2,8%
10	Варшавское	233 580	2 914 528	1,3%
11	Ленинградское	224 693	2 904 656	-0,7%
12	Симферопольское	230 628	2 886 493	3,6%
13	Щелковское	225 037	2 774 347	-1,0%
14	Каширское	223 417	2 748 210	1,4%
15	Новокаширское	216 226	2 714 897	-1,1%
16	Киевское	213 476	2 553 708	2,4%
17	Фряновское	201 858	2 354 902	-1,9%
18	Носовихинское	197 836	2 157 246	2,5%
19	Горьковское	194 325	2 143 107	-2,3%
20	Новорязанское	191 457	1 794 662	1,8%

21	Егорьевское	190839	1653895	-2,6%
	Среднее	241209	3013530	1,0%

## Дачная самоизоляция и альтернатива морю: на рынке загородной аренды взрыв спроса<sup>15</sup>

### Адекватного предложения на всех не хватает

Из-за коронавируса большинство москвичей работают удаленно. Это снизило актуальность главного критерия при поиске жилья – хорошей транспортной доступности и близости к работе. Многие компании даже после отмены карантинных мер, скорее всего, не сразу вернут всех на рабочие места. Некоторые в принципе оставят сотрудников на «удаленке», чтобы сэкономить на аренде офисов. К людям приходит понимание, что необязательно жить в Москве, а самоизолироваться за городом – безопаснее и приятнее.

### Спрос бьет рекорды

Брокеры подтверждают рост интереса к аренде домов в Подмосковье. Так, 90% обращений в «Миэль-Аренда» приходится на подбор загородных объектов. В компании «Инком-Недвижимость» отмечают рост спроса на 14% в феврале-марте по отношению к тому же периоду 2019 года. А в компании «Авито недвижимость» спрос в марте увеличился в годовом выражении на 46% в Москве и на 83% в Московской области.

Самая высокая активность наблюдалась в последней декаде февраля и в марте. В этот период большинство запросов включало период март-апрель; некоторые наниматели решили захватить и май – в основном те, кто работает удаленно. Поэтому в апреле продолжения увеличения спроса мы не наблюдаем. Большинство людей, которые хотели уехать из города, уже сделали это, а основной всплеск спроса был в марте: по данным Point Estate, только за одну неделю марта (вторую) количество запросов на аренду загородных домов в Московской области выросло на 70% по сравнению с обычными показателями, на покупку – на 20%.

Вспышка нового коронавируса (COVID -19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность.

<sup>15</sup> <https://www.irn.ru/articles/41023.html>

#### 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	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Истра городской округ, Ефимоново деревня	52	200	14 750	2 950 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/">https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/</a>	+7 499 653-94-11
2	Московская область, Истринский район, сельское поселение Новопетровское, деревня Давыдково, д.4	75	408,12	20 000	8 162 400	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/225350525/">https://www.cian.ru/sale/suburban/225350525/</a>	+7 926 548-90-46
3	Московская область, Солнечногорский район, Муравьево деревня	60	290	13 103	3 800 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/</a>	+7 917 521-58-52
4	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня	43	165	19 394	3 200 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/</a>	+7 985 130-00-55
5	Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня	74	2142,62	15 000	32 139 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/225350047/">https://www.cian.ru/sale/suburban/225350047/</a>	+7 926 548-90-46
6	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Стародальня	41	1256,89	14 035	17 640 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912</a>	8-903-504-44-90
7	Московская область, Рузский городской округ, Федчино деревня	75	250	18 000	4 500 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/161848811/">https://www.cian.ru/sale/suburban/161848811/</a>	+7 906 039-54-97
8	Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня	74	765,22	15 000	11 478 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/225350524/">https://www.cian.ru/sale/suburban/225350524/</a>	+7 926 548-90-46
9	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	43	1680	14 000	23 520 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/</a>	+7 903 504-44-90
10	Московская область, г.о. Истра, д. Воскресёнки	60	600	18 333	11 000 000	<a href="https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1929995504">https://www.avito.ru/glebovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_6_ga_snt_dnp_1929995504</a>	8-937-555-75-75
11	Московская область, Истра городской округ, Новопетровское село	65	200	24 000	4 800 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/229764083/">https://www.cian.ru/sale/suburban/229764083/</a>	+7 926 798-20-21+7 901 527-25-31
12	Московская область, Истра городской округ, Карцево деревня	65	100	22 000	2 200 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/225177744/">https://www.cian.ru/sale/suburban/225177744/</a>	+7 985 332-28-27
13	Московская область, Пушкинский городской округ, Якшино деревня	41	250	20 575	7 500 000	<a href="https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/194315807/">https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/194315807/</a>	+7 915 317-77-66
14	Московская область, городской округ Солнечногорск, СНТ Ромашка, 38	41	139	26 619	3 700 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhumendeleevo-1242452948">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhumendeleevo-1242452948</a>	8-985-223-9362
15	Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Соколовское	46	201,00	7 910	1 590 000	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.01_ga_snt_dnp_1912447217">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.01_ga_snt_dnp_1912447217</a>	8-925-504-82-75
16	Московская область, Солнечногорск городской округ, Дачной застройки Фермерский квартал	53	145,00	8 966	1 300 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/216480124/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/216480124/</a>	+7 916 052-50-21

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
17	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	59	460,00	7 826	3 600 000	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639</a>	8-926-564-72-85
18	Московская область, Дмитров, Дмитров, Московская область	65	637,00	5 495	3 500 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-252717411">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-252717411</a>	8-926-145-3282
19	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Бережки деревня	43	432,00	11 574	5 000 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/196585802/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/196585802/</a>	+7 977 391-51-64

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	5 495
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	26 619
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	15 609

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: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.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».

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 областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба);

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Таблица 59

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

В связи со сложившейся ситуацией в стране: влиянием пандемии и снижением цен на энергоресурсы, покупательский спрос падает и цену могут значительно снижаться (Раздел 8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановкой в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта)

**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.

#### **Удаленность от областного центра**

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на удаленность от областного центра имеет следующие значения:

Таблица 8.5-2 Удаление от областного центра

Таблица 19

Земельные участки, классифицируемые как залежь		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,25	1,45	1,75
	<30	0,80	1,00	1,16	1,40
	30-70	0,69	0,86	1,00	1,21
	>70	0,57	0,71	0,83	1,00

#### **Площадь.**

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

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на площадь имеет следующие значения:

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

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

Вспышка нового коронавируса (COVID-19) была объявлена «глобальной пандемией» Всемирной организацией здравоохранения 11 марта 2020 года.

Наблюдается падение спроса и цен на энергоресурсы, вызванное пандемией COVID-19, покупательский спрос падает и цены значительно снижаются.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.

В апреле 2020 г. инфляция составила 0,8 % м/м после 0,6 % м/м в марте, с исключением сезонного фактора – 0,7 % м/м SA (0,5 % м/м SA в марте). В годовом выражении потребительские цены выросли на 3,09% г/г (2,54 % г/г в марте).

Экономическая активность ВВП в апреле 2020 года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 12,0 % г/г (март – рост на 0,8 % г/г, 1кв20 – 1,6 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). Введение с 30 марта режима нерабочих дней на территории России в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции, а также сохранение негативной внешнеэкономической конъюнктуры и карантинных мер в странах – торговых партнерах обусловили снижение экономической активности как в базовых отраслях, так и в секторе услуг.

Ухудшение глобальной конъюнктуры в марте на фоне роста числа стран, вводящих ограничительные меры для борьбы с новой коронавирусной инфекцией, привело к снижению внешнего спроса на товары российского сырьевого экспорта.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участки расположены в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной пандемией. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. В сложившейся ситуации на рынке существует значительная неопределенность, которая способствует применению максимальных корректировок на торг.

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.	5 495
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	26 619
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	15 609

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т. п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**



не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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 областного центра)
4. Площадь участка (фактор масштаба).

## 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

---

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

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 используются ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

#### **Сравнительный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного (рыночного) подхода применяются различные методы, основанные как на

прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

### Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;



- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

#### Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>16</sup>.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка - Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>17</sup>.

#### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные

<sup>16</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>17</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

### **Затратный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

***В результате анализа рынка земельных участков Оценщиком было выявлено достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, сопоставимых с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам. Таким образом, на основании вышесказанного и в соответствии со п. 22 ФСО №7 Оценщик считает возможным использовать метод сравнения продаж (сравнительный подход) для расчета рыночной стоимости земельного участка.***

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

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

### **Выбор единицы сравнения**

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

- данные единицы сравнения редко 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 (на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru.) по продаже земельных участков.

### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов для сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>18</sup> по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемого объекта. Далее, отбор сопоставимых аналогов из числа найденных 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.

**Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков**

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/</a>
Контакт		8-903-504-44-90	+7 903 504-44-90	+7 985 130-00-55
Место нахождения	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Стародальня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня
Удаление от административного центра	меньше 30 км	30-70 км	30-70 км	30-70 км
Кадастровый номер	50:09:0060811:1922	50:09:0060126:314	50:09:0060126:317	50:09:0050218:691
Категория земли	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	1 451,25	1257,00	1680,00	165,00
Использование	Пашня	Пашня	Пашня	Пашня

<sup>18</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сот, руб.		14 033	14 000	19 394
Стоимость предложения, руб.		17 640 000	23 520 000	3 200 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060811:1922**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		<b>14 033</b>	<b>14 000</b>	<b>19 394</b>
Общая площадь	сот.	1 451,25	1 257,00	1 680,00	165,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>14 033</b>	<b>14 000</b>	<b>19 394</b>
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>14 033</b>	<b>14 000</b>	<b>19 394</b>
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>14 033</b>	<b>14 000</b>	<b>19 394</b>
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>14 033</b>	<b>14 000</b>	<b>19 394</b>
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		26.06.2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>14 033</b>	<b>14 000</b>	<b>19 394</b>
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>12 068</b>	<b>12 040</b>	<b>16 679</b>
Местоположение и окружение объекта					

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Место нахождения		обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Стародаляня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародаляня деревня	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			<b>12 068</b>	<b>12 040</b>	<b>16 679</b>
Расстояние до областного центра		меньше 30 км	30-70 км	30-70 км	30-70 км
Величина корректировки	%		15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>13 878</b>	<b>13 846</b>	<b>19 181</b>
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>13 878</b>	<b>13 846</b>	<b>19 181</b>
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>13 878</b>	<b>13 846</b>	<b>19 181</b>
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	1 451,25	1 257,00	1 680,00	165,00
Величина корректировки	%		-1,40%	1,50%	-19,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>13 684</b>	<b>14 054</b>	<b>15 441</b>
<b>Экономические характеристики</b>					
Использование земельного участка		Пашня	Пашня	Пашня	Пашня
Величина корректировки	%		0,00%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>13 684</b>	<b>14 054</b>	<b>15 441</b>
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>13 684</b>	<b>14 054</b>	<b>15 441</b>
<b>Выводы</b>					
Коэффициент вариации для данной выборки		<b>6,43%</b>			
Общая чистая коррекция	%		16,40%	16,50%	34,50%
Весовой коэффициент			0,35	0,35	0,30

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удельная стоимость за 1 сот, руб.	руб./сот.	14 340			
Корректировка на сервитут, ввиду наличия ЗОУИТ на земельном участке	%	-43,75%			
Удельная стоимость за 1 сот, руб.	руб./сот.	8 066			

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером: 50:09:000000:192958**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		14 033	14 000	19 394
Общая площадь	сот.	1 978,22	1 257,00	1 680,00	165,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 033	14 000	19 394
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 033	14 000	19 394
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 033	14 000	19 394
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 033	14 000	19 394
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		26.06.2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 033	14 000	19 394
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная	руб./сот.		12 068	12 040	16 679

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
цена	т.				
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Луневское, д. Поярково	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Стародальня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			<b>12 068</b>	<b>12 040</b>	<b>16 679</b>
Расстояние до областного центра		меньше 30 км	30-70 км	30-70 км	30-70 км
Величина корректировки	%		15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная цена	руб./сот. т.		<b>13 878</b>	<b>13 846</b>	<b>19 181</b>
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот. т.		<b>13 878</b>	<b>13 846</b>	<b>19 181</b>
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот. т.		<b>13 878</b>	<b>13 846</b>	<b>19 181</b>
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	1 978,22	1 257,00	1 680,00	165,00
Величина корректировки	%		-4,40%	-1,60%	-22,00%
Скорректированная цена	руб./сот. т.		<b>13 267</b>	<b>13 624</b>	<b>14 961</b>
<b>Экономические характеристики</b>					
Использования		Пашня	Пашня	Пашня	Пашня
Величина корректировки	%		0,00%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот. т.		<b>13 267</b>	<b>13 624</b>	<b>14 961</b>
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот. т.		<b>13 267</b>	<b>13 624</b>	<b>14 961</b>
<b>Выводы</b>					
Коэффициент вариации для данной выборки		<b>6,40%</b>			
Общая чистая	%		19,40%	16,60%	37,00%

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
коррекция					
Весовой коэффициент			0,346	0,354	0,300
Удельная стоимость за 1 сот, руб.	руб./сот.	13 901			
Корректировка на сервитут, ввиду наличия ЗОУИТ на земельном участке	%	-43,75%			
Удельная стоимость за 1 сот, руб.	руб./сот.	7 819			

Источник: составлено Оценщиком

**Комментарии к расчетной таблице:**

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

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 9.2-4 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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 принята в размере максимального значения диапазона для земельного участка под пашню (в связи со сложившейся ситуацией в стране: влиянием пандемии и снижением цен на энергоресурсы, покупательский спрос падает и цену могут значительно снижаться (Раздел 8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановкой в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта), корректировка принята в размере 14,0%.

**Удаленность от областного центра**

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на удаленность от областного центра имеет следующие значения:

**Таблица 9.2-5 Удаление от областного центра**

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

**Таблица 9.2-6 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельных участков**

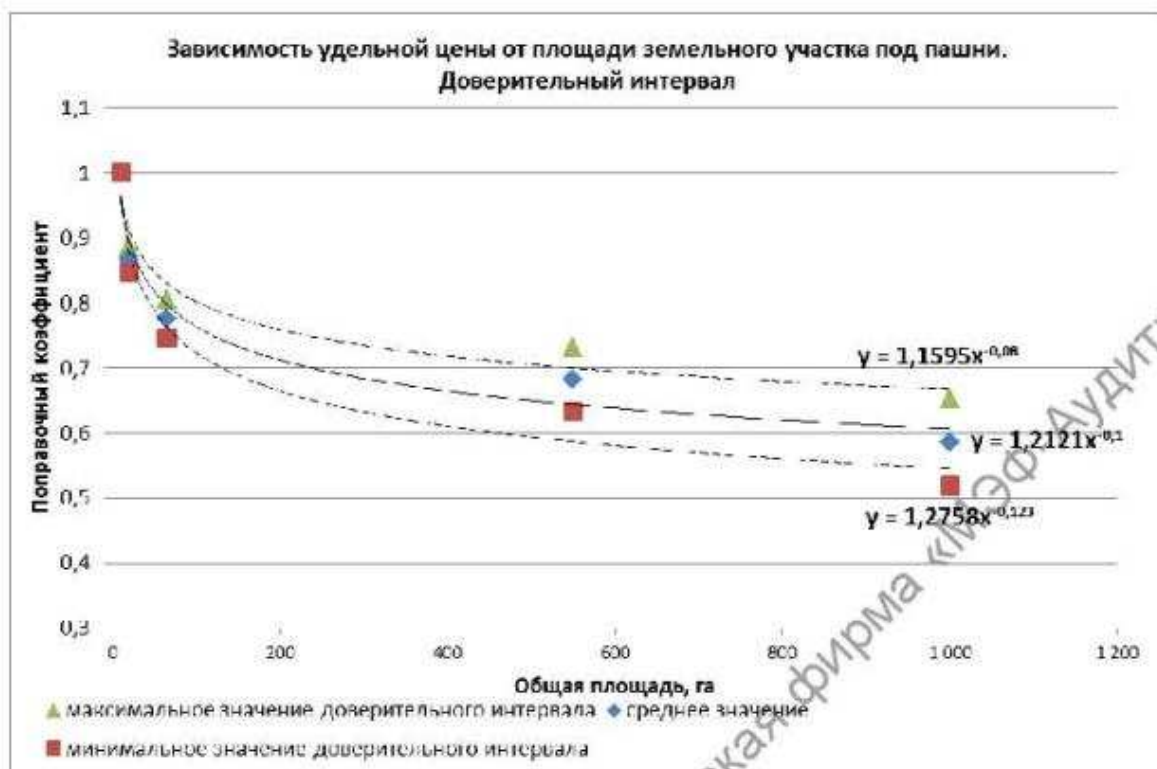
Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расстояние до областного центра	меньше 30 км	30-70 км	30-70 км	30-70 км
Величина корректировки		15,00%	15,00%	15,00%

Источник: составлено Оценщиком

#### Площадь.

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на площадь имеет следующие значения:

#### Зависимость удельной цены от площади



Коэффициент площади определялся по формуле  $K = 1,2121 \cdot X^{-0,1}$ , где X площадь земельного участка.

**Таблица 9.2-7 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060811:1922**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, га	14,51	12,57	16,80	1,65
Модельная корректировка	0,92762	0,94103	0,91413	1,15290
Корректировка		-1,4%	1,5%	-19,5%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:192958**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, га	19,78	12,57	16,80	1,65
Модельная корректировка	0,89932	0,94103	0,91413	1,15290
Корректировка		-4,4%	-1,6%	-22,0%

Источник: составлено Оценщиком

#### Корректировка на сервитут

Поскольку по оцениваемым земельным участкам с кадастровыми номерами 50:09:0060811:1922 и 50:09:0000000:192958, площадью 145 125 кв. м и 197 822 кв. м соответственно проходит зона с

особыми условиями использования территории (водоохранная зона реки Клязьма), которая занимает большую часть данных земельных участков, Оценщиком было принято решение применить корректировку на данные ограничения в использовании земельных участков.

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)<sup>19</sup>, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной 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 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.

**Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на ограничение в использовании из-за водоохраной зоны для земельных участков с кадастровыми номерами: 50:09:0060811:1922, 50:09:0000000:192958**

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая	Незначительная по отношению к общей площади	Ниже среднего, менее половины площади объекта	Практически половина площади объекта	Выше среднего, более половины площади объекта	Значительная, практически вся (или вся) площадь

<sup>19</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
сервитутом	объекта недвижимого имущества	недвижимого имущества	<b>недвижимого имущества</b>	недвижимого имущества	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	<b>Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества</b>	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	<b>Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности</b>	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	<b>Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное</b>	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	0	2	1	0
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	10,00%	75,00%	0,00%
Итого	175,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута	43,75%				

Источник: рассчитано Оценщиком

### Коэффициент вариации<sup>20</sup>

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации  $V_{\sigma}$  – это показатель колеблемости признака в совокупности, позволяет определить сравнительную оценку вариации и дать характеристику однородности совокупности. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33% («правило трех сигм» для распределений близких к нормальному). Коэффициент вариации определяется следующим образом:

$$V_{\sigma} = \frac{\sigma}{\bar{x}} \times 100\%, \text{ где}$$

$\sigma$  -среднеквадратическое отклонение,

$\bar{x}$  - среднее арифметическое.

<sup>20</sup> Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 576с.:ил. стр.192

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной; от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и, если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов составила меньше 10% - изменчивость вариационного ряда незначительной.

### **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.

В расчете не учитывается корректировка на уторгование, так как это базовый коэффициент и независимо от различий объектов, для каждого объекта одинаковая и не влияет на итоговый результат.

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

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

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

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

**Таблица 9.2-10 Расчет стоимости земельных участков**

Объект оценки	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость участка (округленно до тысяч рублей), руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060811:1922, площадью 145 125 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково	1 451,25	8 066	11 706 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:192958, площадью 197 822 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково	1 978,22	7 819	15 468 000
<b>Итого</b>			<b>27 174 000</b>

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

Источник: рассчитано Оценщиком

## 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).

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки был использован один подход – сравнительный, в связи с высоким соответствием данного подхода рыночным тенденциям, согласование не требуется.

**Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами**

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060811:1922, площадью 145 125 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково	Не применялся	11 706 000	Не применялся
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:192958, площадью 197 822 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково	Не применялся	15 468 000	Не применялся
<b>Итого</b>		<b>27 174 000</b>	

### 10.2. ИТОВОГАЯ 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, по состоянию на дату оценки без учета НДС<sup>21</sup> составляет:

**27 174 000 (Двадцать семь миллионов сто семьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:**

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060811:1922, площадью 145 125 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.	11 706 000
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:192958, площадью 197 822 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в	15 468 000

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

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.	
<b>Итоги</b>	<b>27 174 000</b>

### 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.<sup>22</sup> 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 0,9 – 1,1 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка земли можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

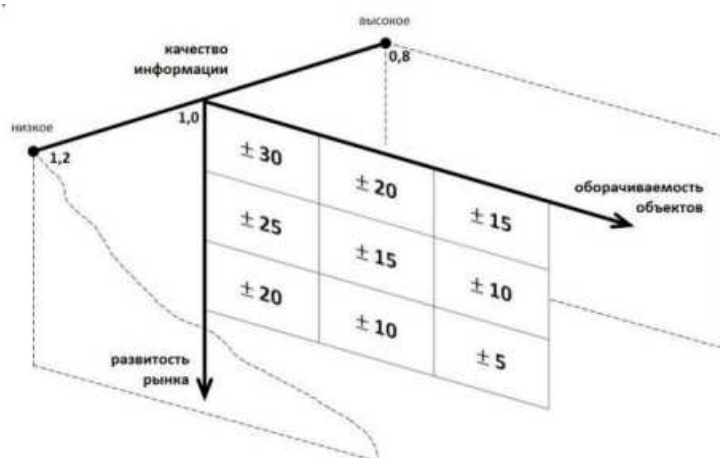
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$  – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

$k_3$  – значение критерия 3 (0,9; 1,0 или 1,1).

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



В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней

<sup>22</sup> [https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)



погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.

В связи с ухудшением экономической ситуации, падения цен на энергоносители, неопределенностью влияния пандемии на экономику страны, так же учитывая местоположение, назначение объектов и их площадь оборачиваемость и развитость рынка принимается на низком уровне -30%. Величина третьего критерия согласно данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет +/- 36%.

**Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала**

Объект оценки	Итоговая стоимость, руб.	Нижняя граница интервала, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060811:1922, площадью 145 125 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.	11 706 000	7 491 840	15 920 160
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:192958, площадью 197 822 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково.	15 468 000	9 899 520	21 036 480
<b>Итого</b>	<b>27 174 000</b>	<b>17 391 360</b>	<b>36 956 640</b>

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 России № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденный 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. «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. Данные сети Интернет ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru))

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



### 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 января 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.



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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

240000707

Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер  
111

Город  
Ставрополь

24 мая 2013 г.

Настоящий диплом выдан  
**Домаревой**  
**Ксении Олеговне**  
в том, что она(а) окончила(а)  
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)»  
Решением от  
06 мая 2013 года  
аттестационная комиссия  
удостоверяет право (соответствие квалификации)  
Домаревой Ксении Олеговны

на ведение профессиональной деятельности в сфере  
«Оценка собственности»  
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Председатель комиссии  
Коссака  
Аккредититель  
Секретари

(140) «Компьютерная печать» 2011 г. размер 57,5х84,7

**ДОГОВОР/ПОЛИС №190809В40R2345**  
**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
**ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): Объект страхования:	Домарева Ксения Олеговна имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, описаний и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражного Стравового коллегия факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователем) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и поролок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно и 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.
Приложения:	Правила №142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которыми обязана заключена трудовой договор, в редакции от «05» мая 2019 г. САО «ВСК».

**Общие условия страхования:**  
Лимит ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенными в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.  
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Стравового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного и форме настоящего Стравового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).  
Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании настоящего договора № 05284060001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

<b>СТРАХОВЩИК:</b> Страхование акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 1211552, г. Москва, ул. Остоженка, д.4, ИНН 7710026574 КПП 507950001 Р/с 40701810400020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000725 БИК 0445292735 Тел.: (495) 293-41-44	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Домарева Ксения Олеговна ИНН: 261303855240 Дата рождения: 13.12.1980 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 603733 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019 Место жительства: 355047, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Куликова, д. 49, кв. 98
От имени Страховщика: М. П. Э. А. Муравина Место подписи: г. Москва	К. О. Домарева Дата выдачи: 27.09.2019 г.

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0891R77879024219</b>  <b>СТРАХОВАНИЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b>  <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>		<p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b>          17 февраля 2019 г.</p>	
<p>Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту - «договор»), по которому Страховщик обязуется в случае наступления страхового случая возместить в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов (страхового случая). Выплата страхового возмещения производится Страховщиком в соответствии с условиями, содержащимися в настоящем Договоре, в том числе, в зависимости от степени виновности оценщика в наступлении страхового случая. Подписание настоящего Договора, Страхователь подтверждает, что получил Полис страхования, ознакомился с ним и обязуется возместить Страховщику в полном объеме по условиям настоящего Договора затраченный Страхователем при осуществлении настоящего Договора страховой взнос.</p> <p><b>АО «АльфаСтрахование»</b>          Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Щаболова, д. 31, стр. 6          ИНН 7703256838, КПП 770201001          ОГРН 10477030000000000055 в АО «Альфа Банк»,          ОГРН 104770300000000000693,          БИК 044525293.</p>			
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ФиндоСпецназ» ИНН: 7707728800		
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 55 минут 31 декабря 2020 г. включительно. Указанный в настоящем разделе срок является для целей настоящего Договора сроком действия настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВАЯ СУММА, ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b>	Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по нескольким случаям в один день установлен: 50 миллионов рублей (Пятидесять миллионов рублей) Страховщик возмещает в течение срока действия настоящего Договора, составившем 10% от страховой суммы, подлежащей возмещению по условиям настоящего Договора.		
<b>ФРАШУЙЗА</b>	Страхователь имеет право в соответствии с условиями настоящего Договора не вносить платежи за услуги Страхователя, предоставляемые Страхователем в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе, в зависимости от степени виновности оценщика в наступлении страхового случая.		
<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>	Страхователь обязан возместить Страховщику в соответствии с условиями настоящего Договора страховую премию в размере 35 000 000,00 руб. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного единовременного перечисления на расчетный счет Страхователя в срок до 1 января 2020 г. в соответствии со счетом Страхователя. В случае неплатежа страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, поручителю (далее - «поручитель») должно быть возмещено Страхователем в соответствии с условиями настоящего Договора весь страховой взнос, уплаченный Страхователем в пользу Страховщика, а также Страхователем должны быть возмещены все расходы Страхователя на осуществление страхования, понесенные Страхователем в период действия настоящего Договора. Поручитель обязан возместить Страхователю в срок, указанный в настоящем Договоре, все расходы Страхователя на осуществление страхования, понесенные Страхователем в период действия настоящего Договора.		
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	Объектом страхования является риск наступления ответственности Страхователя в связи с осуществлением оценочной деятельности (далее по тексту - «деятельность»), осуществляемой Страхователем в пользу Страхователя, осуществляемой Страхователем в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе, в зависимости от степени виновности оценщика в наступлении страхового случая. Страхователь обязуется возместить Страхователю в срок, указанный в настоящем Договоре, все расходы Страхователя на осуществление страхования, понесенные Страхователем в период действия настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВЫЙ РИСК</b>	По настоящему Договору страховым риском является наступление ответственности Страхователя в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе, в зависимости от степени виновности оценщика в наступлении страхового случая. Страхователь обязуется возместить Страхователю в срок, указанный в настоящем Договоре, все расходы Страхователя на осуществление страхования, понесенные Страхователем в период действия настоящего Договора.		
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ</b>	Страховым случаем является наступление ответственности Страхователя в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе, в зависимости от степени виновности оценщика в наступлении страхового случая. Страхователь обязуется возместить Страхователю в срок, указанный в настоящем Договоре, все расходы Страхователя на осуществление страхования, понесенные Страхователем в период действия настоящего Договора.		

<b>ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>	возмещение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с удовлетворением требований истца (далее по тексту - «требования истца»), возмещение ущерба, причиненного в результате неисполнения обязательств Страхователем по договору страхования ответственности оценщика (далее по тексту - «страховой случай»). Возмещение ущерба, причиненного в результате неисполнения обязательств Страхователем по договору страхования ответственности оценщика, осуществляется Страхователем в соответствии с условиями настоящего Договора.
<b>ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ</b>	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски и исковые заявления, возникающие из договоров, обязательств и иных сделок, предусмотренных в п. 10 (10) Правил страхования.
<b>СТРАХОВОЕ ПОРЯТКЕ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>реализация выданного в пользу Страхователя сертификата (Выходной документ).</li> <li>исполнение обязательств по возмещению ущерба Страхователем (далее по тексту - «страхователь»), в том числе, в зависимости от степени виновности оценщика в наступлении страхового случая, в соответствии с условиями настоящего Договора.</li> <li>возмещение ущерба Страхователем (далее по тексту - «страхователь»), в том числе, в зависимости от степени виновности оценщика в наступлении страхового случая, в соответствии с условиями настоящего Договора.</li> </ul>
<b>ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН</b>	По настоящему Договору в пользу Страхователя возмещаются убытки, связанные с неисполнением Страхователем своих обязательств по договору страхования ответственности оценщика, в том числе, в зависимости от степени виновности оценщика в наступлении страхового случая. Страхователь обязуется возместить Страхователю в срок, указанный в настоящем Договоре, все расходы Страхователя на осуществление страхования, понесенные Страхователем в период действия настоящего Договора.
<b>ТЕРМИНЫ И СЛОВА</b>	В настоящем Договоре используются следующие термины и слова, имеющие значение, отличное от значения, принятого в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, указанными в пункте 2.1.2 (а) Правил страхования:
<b>ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ</b>	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются путем переговоров. В случае возникновения спора Стороны обязаны возместить Страхователю в срок, указанный в настоящем Договоре, все расходы Страхователя на осуществление страхования, понесенные Страхователем в период действия настоящего Договора.
<b>ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, из которых один экземпляр принадлежит Страхователю, а другой - Страховщику. В случае возникновения спора между Сторонами по настоящему Договору, Стороны обязаны возместить Страхователю в срок, указанный в настоящем Договоре, все расходы Страхователя на осуществление страхования, понесенные Страхователем в период действия настоящего Договора.
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	1. Правила страхования АО «АльфаСтрахование» от 06.11.2015 г.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ФиндоСпецназ»          АО «АльфаСтрахование»</p>
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<p>В лице Руководителя Дирекции Антонинова Александр Александрович          (ИНН 7703256838) ОГРН 10477030000000000055</p>

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

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

Аналоги для расчета объектов оценки в Солнечногорском районе

Объект аналог №1

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_mendeleevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_12.6\\_ga\\_snt\\_dnp\\_914269912](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269912)

Участок 12.6 га (СНТ, ДНП) 17 640 000 ₽

8 903 504-44-90

Написать сообщение

Сergey (частное лицо)

Активно  
На Avito с декабря 2014  
Завершено 22 объявления

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Единственное лицо  
Сергей (собственник)

№ 914269912 ☎ 5301 (+8)

Площадь: 1260 сот.; Расстояние до города: 28 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Стародадня  
Рогачевское шоссе, 28 км

Показать карту

Продается земельный участок площадью 12.6 Га, КН 50:09:0060126.314 вблизи д. Стародадня, Пешковское с.п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей: ММК (3 км), трасса-дублер Москва – Санкт-Петербург (6 км), Ленинградское шоссе, Рогачевское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы-дублера ЦКАД. Подъезд к участку по асфальтовой дороге круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок ровный. В окружении леса. Торг уместен!! Сергей

Оценка недвижимого имущества

Оценка недвижимого имущества

17 640 000 ₽

8 903 504-44-90

Написать сообщение

Сergey (частное лицо)

Активно  
На Avito с декабря 2014  
Завершено 22 объявления

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Единственное лицо  
Сергей (собственник)

№ 914269912 ☎ 5301 (+8)

Площадь: 1260 сот.; Расстояние до города: 28 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Стародадня  
Рогачевское шоссе, 28 км

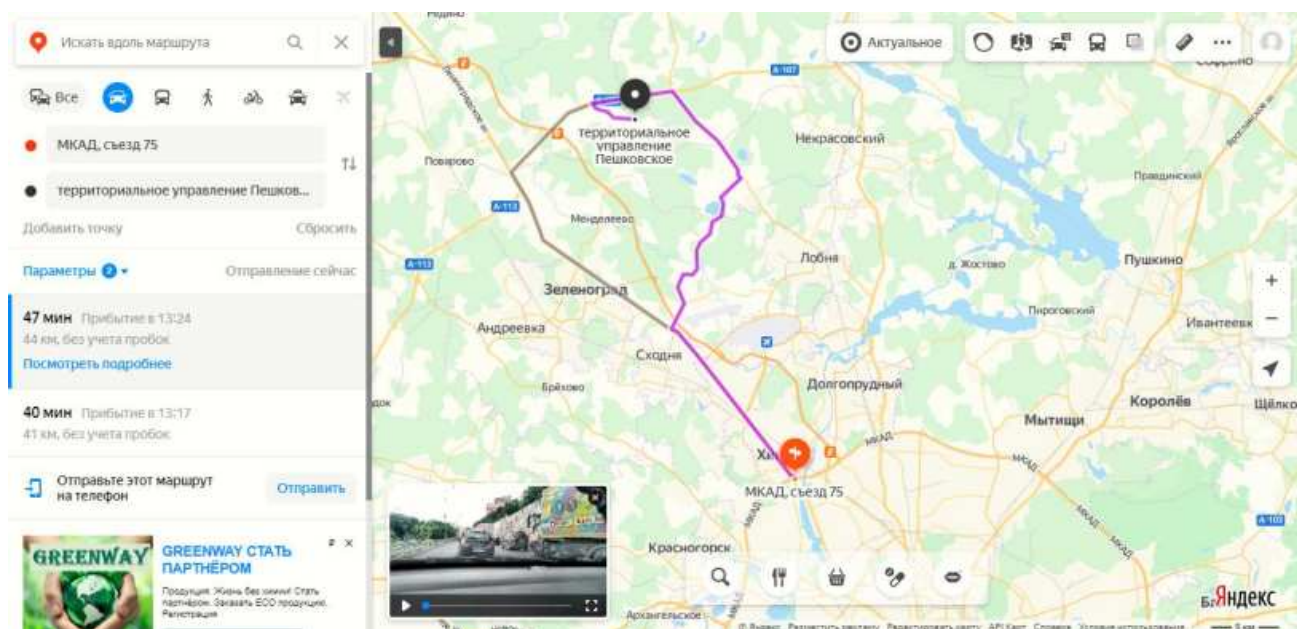
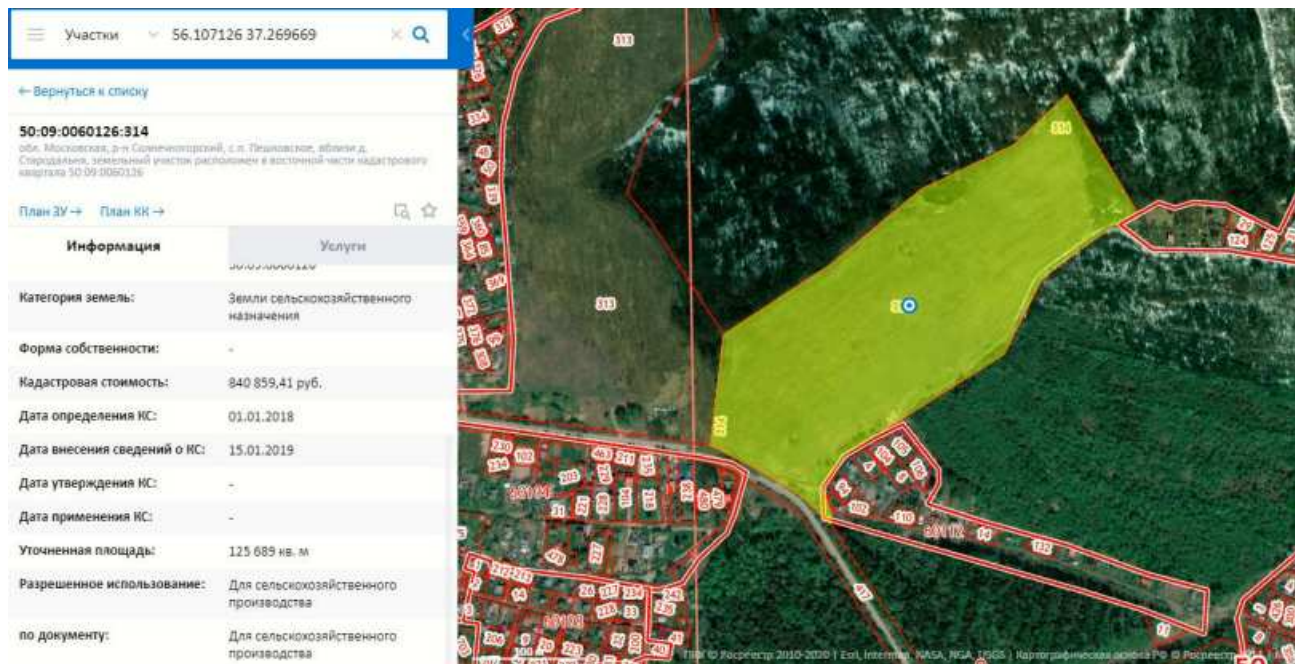
Скрыть карту

Продается земельный участок площадью 12.6 Га, КН 50:09:0060126.314 вблизи д. Стародадня, Пешковское с.п., Солнечногорский р-н. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выгодно расположен относительно крупных транспортных магистралей: ММК (3 км), трасса-дублер Москва – Санкт-Петербург (6 км), Ленинградское шоссе, Рогачевское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство трассы-дублера ЦКАД. Подъезд к участку по асфальтовой дороге круглогодичный. Категория: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок ровный. В окружении леса. Торг уместен!! Сергей

Оценка недвижимого имущества

Оценка недвижимого имущества

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**



**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

## Объект аналог №2

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

**Участок, 16,8 га**  
 Московская область, Солнечногорский городской округ, Стародольная деревня. На карте  
 - Ленинградское шоссе, 30 км от МКАД  
 - Москва-Санкт-Петербург, М-11 шоссе, 41 км от МКАД

**23 520 000 ₽** ± 400 000 руб.  
 +7 903 504-44-90  
 Показать описание, чтобы узнать его объявление на ЦИАН. И увидеть другие похожие объявления

**Сергей Терентьев**  
 Бюро в объявлении

**16,8 га** Фермерское хозяйство  
 Площадь Статус земли

Продается земельный участок площадью 16,08 га, ЮО: 50:09:0060126:317, вблизи д. Стародольная, Пешковское с/п. Солнечногорский р.п. Земельный участок находится в 40 км от МКАД, выходя на автомобильную трассу Ленинградское шоссе, Рогачевское шоссе, в непосредственной близости от участка

Фотопанорама Описание На карте История Контактная информация

Ленинградское шоссе, Рогачевское шоссе. В непосредственной близости от участка осуществляется строительство тавасы дублера МКАД. Подземка круглогодичная. Категория земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Есть возможность подключения к электричеству. Участок ровный. В окружении леса. Тут уютнее! Есть возможность приобретения и других земельных участков, которые указаны на второй карте! Сергей

**Узнайте больше**  
 Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
 +7 903 504-44-90  
 Показать описание, чтобы узнать его объявление на ЦИАН

**Проверьте жилье на скрытых собственников**  
 Сделать проверку

**Общая информация**

Электричество

Статус участка Фермерское хозяйство  
 Площадь участка 16,8 га

**Проекты домов, доступные в этой локации** Реализовать

Планировка радов Инфраструктура Планировка

Участок

**23 520 000 ₽** ± 400 000 руб.  
 +7 903 504-44-90  
 Показать описание, чтобы узнать его объявление на ЦИАН. И увидеть другие похожие объявления

**Сергей Терентьев**  
 Бюро в объявлении

**Наличие зал. в ПМЗ**  
 3-ком. квартира до ст. -Старая. Просторная ванная комната. Белая кухня-столовая. +7 903 134-80-78  
 Показать описание, чтобы узнать его объявление на ЦИАН. И увидеть другие похожие объявления

**Немецкая система отопления 900 В/м2** - Красная отопление монтаж  
 Показать описание, чтобы узнать его объявление на ЦИАН. И увидеть другие похожие объявления

С котлом и радиаторами! Рассчитайте сайчас для своего дома! Предложения ограничены!  
 -> Варианты -> Системы  
 -> Отопление -> Не в выбор

**Фотопанорама**

**Фотопанорама 3д от ПМЗ**  
 Апартаменты с отдельной 3-ком. квартирой до ПМЗ. -Старая. Новая ванная. Полностью новый. +7 903 134-80-78

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**



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

Участок, 16,8 га

Статус участка: Фермерское хозяйство  
Площадь участка: 16,8 га

23 520 000 Р с 1 400 000 руб.  
+7 903 504-44-90

Проекты домов, доступные в этой локации

Планировка

Ипотечный калькулятор

Стоимость ипотеки: 23 520 000 Р  
Ставка: 8,69 %  
Сумма платежа: 165 599 Р

Предложение от ЦДАН Ипотек

Сберрей Теретьев

Немецкая система отопления 900 Вт/м2 – Крановый отопление монтаж.

Ипотека от ЦДАН

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

Участок, 16,8 га

23 520 000 Р с 1 400 000 руб.  
+7 903 504-44-90

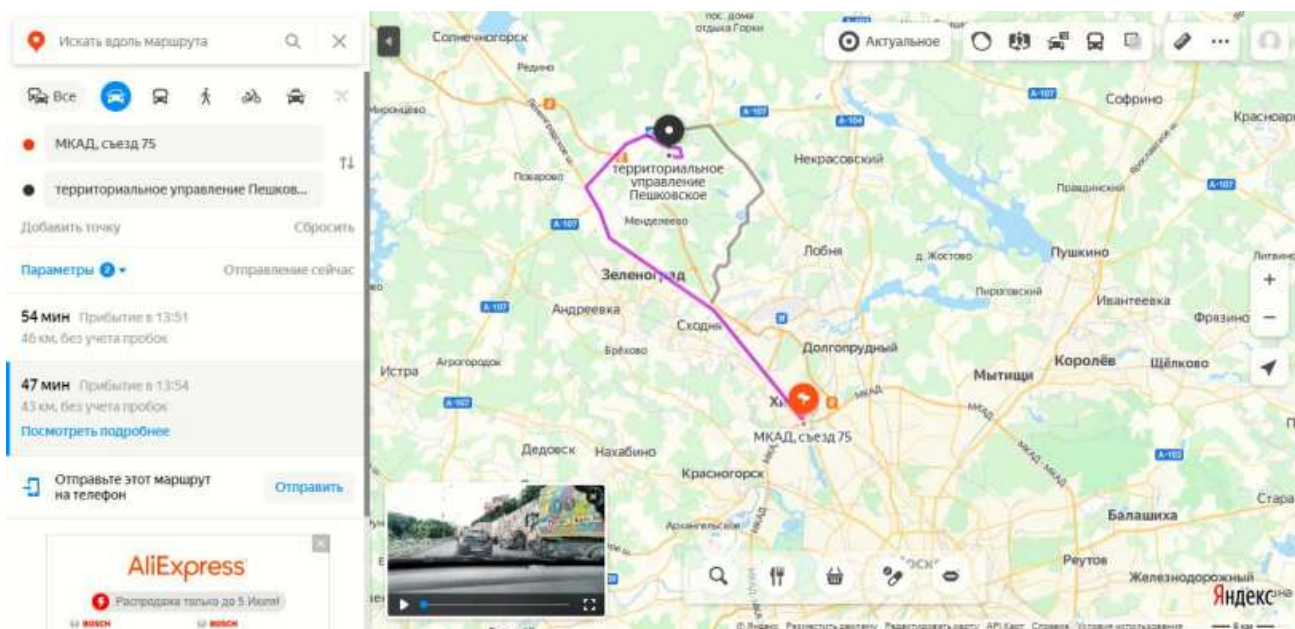
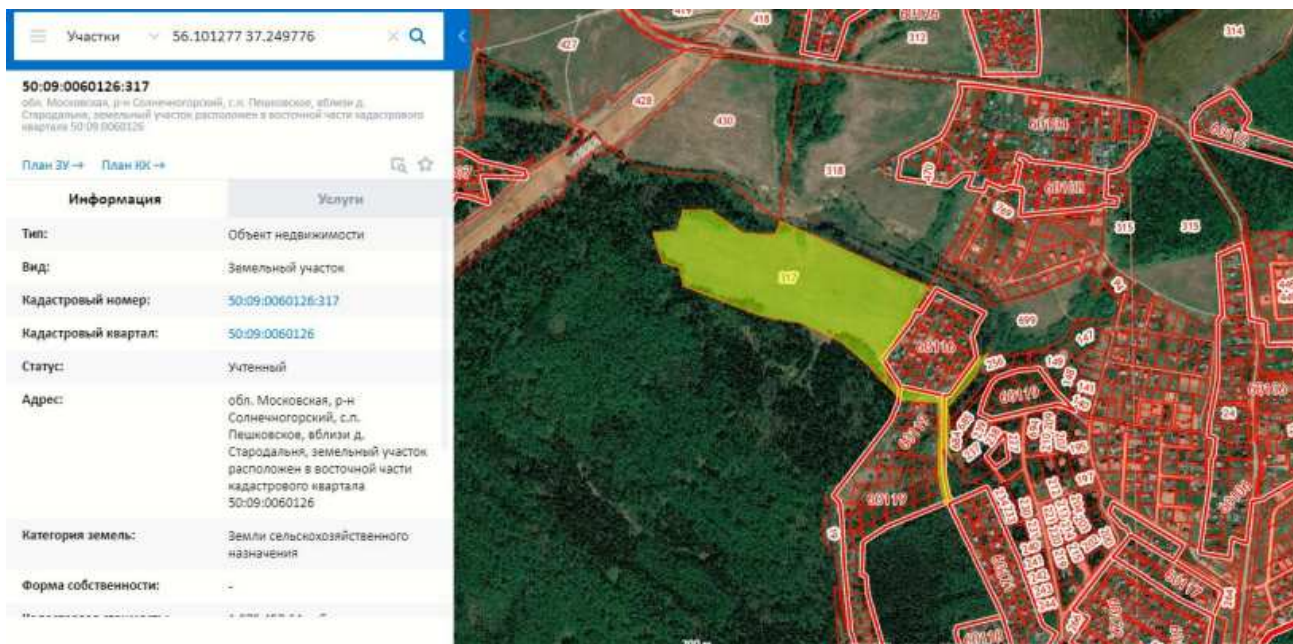
Статистика просмотров за последние 10 дней

850 просмотров с даты создания объявления 17.09.2017  
20 просмотров за последние 10 дней

Дата	Количество
24.09	1
25.09	2
26.09	0
27.09	1
28.09	2
29.09	4
30.09	2
01.10	3

16,8 га Фермерское хозяйство

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**



**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

## Объект аналог №3

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

14 окт. 18:11 322 просмотра, 2 закладки

### Участок, 1,65 га

Московская область Солнечногорск городской округ Соколовское с/пос. Васюково деревня. На карте

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

Выборы Показать

Цена ипотеки

Средняя ставка за прошлый месяц - 8,21%

Многотка онлайн

3 200 000 ₽ 1 938 284 руб.

Следить за изменениями цены


+7 985 130-00-55

Позвоните, оставьте заявку или объявление на ЦИАН или выберите другой способ связи

Написать сообщение

ID 18806220

Еще 1 объект



1,65 га Фермерское хозяйство

Площадь Статус земли

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

Отзыв о сайте

«Васюковская 26» от ПИК. Апартаменты с отдельной 3-ком. квартирой до МКАД - «Сорочинки». Москва. Подземный паркинг. +7 985 130-99-79

Застывшим ООО - Специализированная реконструкция «Васюковское шоссе 26». Проектная декларация на сайте pki.ru/26.

Немецкая система отопления 900 Р/м2! - Кираснодар отопление монтаж

С котлами и радиаторами! Рассчитайте сейчас для своего дома! Предложение ограничено!

3 Варианта 3 Системы  
4 Отопления 4 На выбор

Акредитован!

Найдем сайт от ПИК. 3 ком. квартира до м. - «Сорочинки». Проектные планы на сайте.

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

реконструкция Пятницкого ш.). До автобусной остановки - 800 м., 3,5 км. до ж/д станции Березки-Дачные Октябрьской ж/д.

Узнайте больше


Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 985 130-00-55

Позвоните, оставьте заявку или объявление на ЦИАН

Проверить чистоту объекта

Заказать проверку



Общая информация

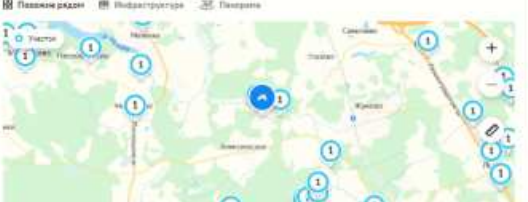
Статус участка Фермерское хозяйство

Площадь участка 1,65 га

Проекты домов, доступные в этой локации

Назад

Павловский район Инфраструктура Планировка



3 200 000 ₽ 1 938 284 руб.

Следить за изменениями цены

+7 985 130-00-55

Позвоните, оставьте заявку или объявление на ЦИАН или выберите другой способ связи

Написать сообщение

ID 18806220

Еще 1 объект

«Васюковская 26» от ПИК. Апартаменты с отдельной 3-ком. квартирой до МКАД - «Сорочинки». Москва. Подземный паркинг. +7 985 130-99-79

Застывшим ООО - Специализированная реконструкция «Васюковское шоссе 26». Проектная декларация на сайте pki.ru/26.

Немецкая система отопления 900 Р/м2! - Кираснодар отопление монтаж

С котлами и радиаторами! Рассчитайте сейчас для своего дома! Предложение ограничено!

3 Варианта 3 Системы  
4 Отопления 4 На выбор

Акредитован!

Найдем сайт от ПИК. 3 ком. квартира до м. - «Сорочинки». Проектные планы на сайте.

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

← → ↻ ↪ <https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/>

Участок, 1,65 га

Москва, Московская область Солнечногорский район Солнечногорский с/пос. Луновское, д. Полярково

Цена от 3 200 000 ₽

Свяжитесь с агентом по телефону: +7 985 130-00-55

Статистика просмотров за последние 10 дней

530 просмотров с даты создания объявления 12.09.2018  
14 просмотров за последние 30 дней

1,65 га Фермерское хозяйство

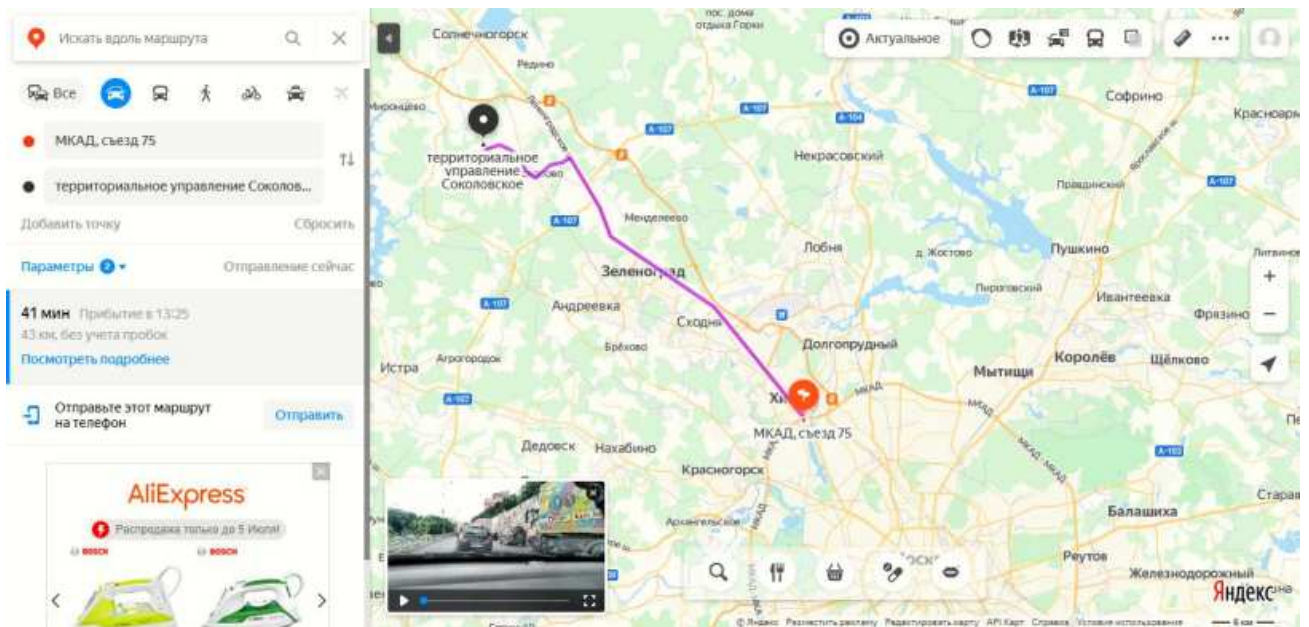
Участки 56.106696 36.982373

50:09:0050218:691  
р-н Солнечногорский, д. Васюково

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:09:0050218:691
Кадастровый квартал:	50:09:0050218
Статус:	Учтенный
Адрес:	р-н Солнечногорский, д. Васюково
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	95 040 руб.
Дата определения ИС:	31.12.2018
Дата внесения сведений о ИС:	25.06.2019
Дата утверждения ИС:	21.06.2019

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луновское, д. Полярково**



**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луневское, д. Поярково**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



Исх.№ 200-20  
от «02» июня 2020 года

### РЕШЕНИЕ

*о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060811:5*

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (сокращенное наименование ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ Рентный «Земельные ресурсы») (далее – Общество), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесенное 06 июня 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 5077746882384 (свидетельство серия 77 № 008373890), ОКПО 81367320, ИНН 7705794926, КПП 771401001, место нахождения: Россия, 123007, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XIII, комн. 79,82,80,72, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, предоставленную ФСФР России, действующее на основании Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы», зарегистрированных ФСФР России 31 января 2012 г. в реестре за № 2308, с последующими изменениями и дополнениями, решило:

1. Разделить земельный участок, кадастровый номер: 50:09:0060811:5, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 342 947 (Триста сорок две тысячи девятьсот сорок семь) кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Луневское, д. Поярково, имеющий следующие ограничения (обременения) права:

- в виде доверительного управления, дата государственной регистрации: 24.10.2018 г.; номер государственной регистрации: 50:09:0060811:5-50/009/2018-2; срок, на который установлен ограничение прав и обременение Участка: с 24.10.2018 г. до окончания срока действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» (ИНН: 7705794926); основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", зарегистрировано ЦБ РФ 18.09.2018 №2308-9 от 15.08.2018; Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" под управлением ООО "УК ПРОМСВЯЗЬ" от 31.01.2012 г.;

принадлежащий на праве общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев - Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев на основании Заявки на приобретение инвестиционных паев № 21 для юридических лиц от 02.03.2012 г., Акта приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления в оплату инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» от 02.03.2012 г., Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» от 31.01.2012 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости «05» мая 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-62/052/2012-113 (далее по тексту – «Исходный земельный участок»), на 2 (Два) земельных участка:

- земельный участок 50:09:0060811:5:3У1, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 145 125 (Сто сорок пять тысяч сто двадцать пять) кв. м, расположенного по адресу:

Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Поярково (далее по тексту – «ЗУ1»);

• земельный участок 50:09:0060811:5:ЗУ2, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 197 822 (Сто девяносто семь тысяч восемьсот двадцать два) кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Поярково (далее по тексту – «ЗУ2») (далее совместно именуемые – «Образуемые земельные участки»).

2. Обратиться в Управление Росреестра по Московской области, с заявлением:

- о постановке на кадастровый учет вновь образованных в результате раздела образуемых земельных участков;
- о прекращении права собственности на Исходный земельный участок в связи с его разделом;
- о регистрации права собственности на образуемые земельные участки в связи с их образованием путем раздела Исходного земельного участка.

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
(Федеральное государственное учреждение)

Рядок 1

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
Лист №	Рядок №	Всего листов раздела	Всего разделов
30.06.2020	1		
Кадастровый номер:	50:09:0660811:1922		
Номер кадастрового выезда:	50:09:0660811		
Дата окончания кадастрового номера:	26.06.2020		
Риски признания государственной учетной записи:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Солнечногорский, с/п. Луновское		
Площадь:	145125 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют		
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"		
Ссылки на акты:	Принадлежность участка определяется границами земельных участков (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:09:0660811:5. Для земельного участка обремененного ипотекой ипотекой земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровым номером) 50:09:0660811:1922-11.		
Получатель выписки:	Федеральный закрытый акционерный фонд "Земельные ресурсы"		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ИСПОЛНИТЕЛЬ	Комаров Д. В.		



Рядок 2

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

Земельный участок			
Лист №	Рядок №	Всего листов раздела	Всего разделов
30.06.2020	2		
Кадастровый номер:	50:09:0660811:1922		
1. Приобретатель (приобретатели):	Федеральный закрытый акционерный фонд "Земельные ресурсы" выписки о которых устанавливаются на основании данных выписки из Единого государственного реестра недвижимости выделенные листы в составе земель сельскохозяйственного назначения.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации сделки:	2.1. Общая долевая собственность № 50:09:0660811:1922-50:09:0660811 от 26.06.2020		
3. Документ(ы)-основание:	3.1. Протокол доверительного управления Ревизионным закрытым акционерным обществом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 серия: ЗемРес; Акты управления недвижимостью имулсацией учрежденного доверительного управления и иному доверительных лиц Ревизионного закрытого акционерного общества "Земельные ресурсы" (иных управленческие ООО) "УК ПРОМСТРАЙЗ" от 02.05.2012 серия: ЗемРес; Заявка на приобретение инвестиционных паев №21 для юридических лиц от 02.05.2012; Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:09:0660811:5 от 02.06.2020 №199-20		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1.1. вид: Доверительное управление, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Луновское, объект д. Луновское, кад. № 50:09:0660811:5, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 342947 кв. м; дата государственной регистрации: 26.06.2020; номер государственной регистрации: 50:09:0660811:1922-50:009:2020-2; срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта: до окончания срока действия приказа доверительного управления; вид, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Лессы Московской", ИНН: 7703794926; основания государственной регистрации: Протокол доверительного управления Ревизионным закрытым акционерным обществом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 серия: ЗемРес; Договор о доверительном управлении и Приказ доверительного управления Ревизионным закрытым акционерным обществом "Земельные ресурсы", зарегистрированы ЦБ РФ 18.09.2014 №27306-9 от 13.08.2018		
5. Сведения о наличии реестра об объекте недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права собственности в силу закона сведения третьих лиц, органов:	данные отсутствуют		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ - ИСПОЛНИТЕЛЬ	Комаров Д. В.		



**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луновское, д. Поярково**



Лист 3

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

(наименование документа)			
Лист №	Раздел 3	Всего листов раздела 3:	Всего разделов:
30.06.2020			
Кадатровый номер:		50:09:0060811:1022	
План (схема, схема) земельного участка:			
			
Масштаб:	Условные обозначения:		
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Ковалев Д. В.	



Лист 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 внесено следующее описание:

(наименование документа)	
Лист №	Раздел 1
30.06.2020	
Кадатровый номер:	
50:09:0090000:192958	
Номер кадастрового квартала:	50:09:0090000
Дата присоединения к кадастру и номера:	30.06.2020
Риски присоединения к государственному учету:	лицензия отсутствует
Адрес:	Республика Беларусь, Минская область, р/н Солнечногорский, с/п. Луновское,
Площадь:	1974,22 кв. м, 3892 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	лицензия отсутствует
Кадастровый номер расположенных в пределах кадастрового участка объектов недвижимости:	ценные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	для сельскохозяйственного назначения
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Основные признаки:	Граница земельного участка не совпадает границей земельных участков (земельных участков) с кадастровыми номерами (кадастровый номер: 50:09:0060811:5.
Назначение, назначение:	Рентиль изразничной кинематической фонд "Земельные ресурсы"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	
Ковалев Д. В.	



**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луновское, д. Поярково**

Лист № 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		№ участка: 50:09:0060806:192958	
Лист № 2	Выдана выписка: 30.06.2020	Всего листов: 2	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер:		50:09:0060806:192958	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Исходная информация: «Роснефть» зарегистрированная инвестиционная фирма «Земельные ресурсы» является участником в отношении данных земельных участков: земельных участков и кадастровых номеров земельных участков в составе кадастровых инвестиционных планов.	
2. Тип, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:09:0060806:192958-50:09:0060806 от 26.06.2020	
3. Документ(ы) основание:	3.1.	Принятии доверительного управления Роснефть заключила договор доверительного управления «Земельные ресурсы» от 31.01.2012 серия ЗемРос; Акт приема-передачи недвижимого имущества от учредителя доверительного управления и оплату инвестиционных вложений Роснефть заключила с обществом с ограниченной ответственностью «Земельные ресурсы» под управлением ООО «ЗУ» (ИНН МОС39831) от 02.03.2012 серия ЗемРос; Вызова на приобретение земельных участков №21 д.п. кадастровый номер от 02.03.2012; Решение о разделе земельного участка с кадастровый номер 50:09:0060811:5 от 02.06.2020 №199-20	
4. Описание прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	Доверительное управление. Московская область, Солнечногорский район, с/п. Луновское, община д. Покровка, вид № 50:09:0060811:5, земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общераспространенный кадастровый номер: 50:09:0060806:192958-50:09:0060806-2		
5. Срок, на который установлены права и обременение объектов:			
до окончания срока действия права доверительного управления			
6. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объектов:			
Общество с ограниченной ответственностью «Трест Юнион «Аспект Менеджмент», ИНН: 7705794926			
7. Основание государственной регистрации:			
Принятии доверительного управления Роснефть зарегистрированная инвестиционная фирма «Земельные ресурсы» от 31.01.2012 серия ЗемРос; Исполнение и дополнение в Протокол доверительного управления Роснефть зарегистрированная инвестиционная фирма «Земельные ресурсы», зарегистрирована ЦБ РФ от 08.09.2018 №22108-8 от 15.08.2018			
8. Сведения о наличии регистрации об ипотеке объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд:			
отсутствует			
9. Сведения об ипотечном залоге государственной регистрации об ипотеке, предоставленном в силу закона в пользу третьего лица, от имени:			
отсутствует			

Главный специалист-эксперт: Кошаров Д. В.

Лист № 3

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

Земельный участок		№ участка: 50:09:0060806:192958	
Лист № 3	Выдана выписка: 30.06.2020	Всего листов: 2	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер:		50:09:0060806:192958	
План (чертеж, схема) земельного участка:			
			
Масштаб: 1:		Ссылочные обозначения:	
Главный специалист-эксперт:		Кошаров Д. В.	

**Отчет об оценке №222/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (2 ед.) общей площадью 342 947 кв. м. категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Солнечногорском районе Московской области, с/пос. Луновское, д. Покровка**