



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

/ Н.П. Ивашкова /

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 306/20

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

24.07.2020 г.

Дата составления отчета:

24.07.2020 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2020



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 № 10/20 от 20.07.2020 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 (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 24 июля 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 –

49 663 800 (Сорок девять миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи восемьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	9 016 700
2.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221	1 947 500
3.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452	5 762 100
4.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668	2 447 600
5.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807	1 260 500

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
6.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805	3 615 800
7.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	5 929 100
8.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	4 240 000
9.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012	571 200
10.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	2 955 100
11.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	1 920 300
12.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	1 002 100
13.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	3 184 500
14.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	4 860 900
15.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605	528 900

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
16.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395	221 800
17.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	34 955	199 700
	Итого			1 992 695	49 663 800

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	7
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	9
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	9
2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	9
2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	9
2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	9
2.7. ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	14
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	17
3.1. ДОПУЩЕНИЯ	17
3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	18
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	19
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	19
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	19
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	20
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	21
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	22
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	22
6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	22
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	22
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	24
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	51
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	51
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	59
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	61
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	63
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	64
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ....	66
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	67
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	68
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	76
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	94
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	94
10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	94
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	99
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	99
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	99

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	105
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	111
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР	232
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	247

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

Копия Задания на оценку, подписанная Заказчиком и Исполнителем, содержится в Приложении 6 к настоящему Отчету.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельные участки (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельные участки (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (пообъектно перечень земельных участков указан в разделе 7. данного отчета) 1. Выписки из ЕГРН от 30.11.2018г. и 24.11.2018 г.
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	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

	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).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	24.07.2020 г.
Период проведения работ	20.07.2020 г. - 24.07.2020 г.
Осмотр объекта	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. Представленные в отчёты фотоматериалы отражают состояние объекта по состоянию на январь 2020 года и служат для облегчения визуального восприятия. По информации от заказчика изменений по количественным и качественным характеристикам на дату оценки не было.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. 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. 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. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 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. 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. 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

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 Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

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

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

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

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

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

2.7. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 10/20 от 20.07.2020 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

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. 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. В соответствии с п. 5 ФСО № 7 Оценщиком проводится осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Исходя из вышесказанного, осмотр объектов оценки проводился 23.01.2020 года. По данным заказчика состояние объекта оценки не изменилось на дату оценки.
5. 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.
6. 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 представлены в отчете и 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик, Делов А.И.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	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	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А, Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 002928-1 от 02.02.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90241/19 от 17 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет справедливой стоимости объекта оценки; г) 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 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 от 17 декабря 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 10/20 от 20.07.2020 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 306/20, дата составления 24.07.2020 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 (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области.

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.
Земельные участки (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области	Не применялся	49 663 800	Не применялся

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 оценки¹, составляет:

49 663 800 (Сорок девять миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи восемьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
18.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	9 016 700
19.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221	1 947 500

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

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
20.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452	5 762 100
21.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668	2 447 600
22.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807	1 260 500
23.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805	3 615 800
24.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	5 929 100
25.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	4 240 000
26.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012	571 200
27.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	2 955 100
28.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	1 920 300
29.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	1 002 100
30.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	3 184 500
31.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	4 860 900
32.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605	528 900
33.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395	221 800

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
34.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	34 955	199 700
Итого				1 992 695	49 663 800

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, Делов А.И.



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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Документ	Серия, номер	Дата выдачи документа
1.	50:08:0070265:42	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224028155	30.11.2018г.
2.	50:08:0080314:19	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224025452	30.11.2018г.
3.	50:08:0080327:51	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224025743	30.11.2018г.
4.	50:08:0080327:52	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224026650	30.11.2018г.
5.	50:08:0080327:53	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224026333	30.11.2018г.
6.	50:08:0080327:54	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224296052	30.11.2018г.
7.	50:08:0090341:68	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224024395	30.11.2018г.
8.	50:09:0060126:0010	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219040412	24.11.2018
9.	50:09:0060418:500	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219040344	24.11.2018
10.	50:09:0060433:14	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219039179	24.11.2018
11.	50:09:0060433:15	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219039542	24.11.2018
12.	50:09:0060433:25	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219038618	24.11.2018
13.	50:09:0060510:30	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219040327	24.11.2018
14.	50:09:0060812:0010	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219039829	24.11.2018
15.	50:09:0070416:1603	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219038882	24.11.2018
16.	50:09:0070416:1604	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219038774	24.11.2018
17.	50:09:0070603:441	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219039670	24.11.2018
18.		Представление об устранении нарушений природоохранного законодательства	№ 518ж-2018	03.07.2019

7.2. Идентификация Объекта оценки

Земельные участки (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области.

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельных участков расположенных в Истринском районе Московской области

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объектов	Московская область, р-н Истринский
Направление	Северо-Западное
Площадь земельных участков, кв.м	От 68 807 до 559 347
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Характеристика	Показатель
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участков	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Волоколамское и Новорижское шоссе
Расстояние от МКАД, км	58-70 (информация по удалении от МКАД определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps))
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Нет
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Источник: составлено Оценщиком

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

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объектов	Московская область, р-н Солнечногорский
Направление	Северо-Западное
Площадь земельных участков, кв.м	От 1 395 до 30 000
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участков	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Пятницкое шоссе/Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	15-33 (информация по удалении от МКАД определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» (https://yandex.ru/maps))
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Нет
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-3 Перечень оцениваемых объектов

№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	3 568 633,86
2.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221	728 729,98

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области


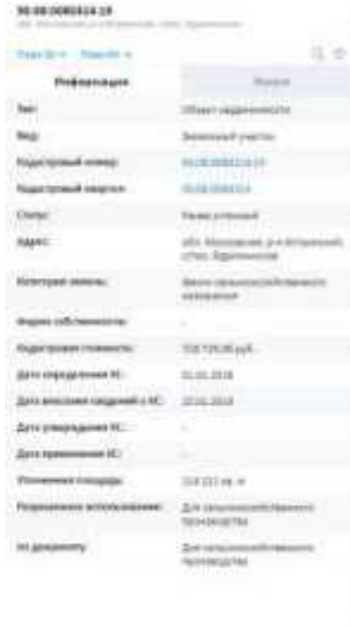
№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
3.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452	2 280 543,76
4.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668	897 461,84
5.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807	438 988,66
6.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805	1 325 795,9
7.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	2 151 750,7
8.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	293 160
9.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012	194 090,28
10.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	66 424,56
11.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	43 163,22
12.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	37 739,52
13.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	131 485,26
14.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	123 900
15.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605	177 987,45

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области



№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
16.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395	9 332,55
17.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	34 955	144 364,15

Источник: На основании данных полученных от заказчика




Таблица 7.2-4 Расположение земельных участков на публичной кадастровой карте

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
1.	50:08:0070265:42	
2.	50:08:0080314:19	




Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
3.	50:08:0080327:51	<p>50:08:0080327:51 Общественный кадастровый номер</p> <p>План 01/04 План 01/04</p> <p>Информация История</p> <p>Тип: Общий кадастровый номер</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:08:0080327:51</p> <p>Кадастровый номер: 50:08:0080327</p> <p>Статус: Земельный участок</p> <p>Адрес: ул. Мухоморова, д.ч. 6/1 (Истринский район, Московская область)</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>История обременения:</p> <p>Кадастровая стоимость: 2 300 543,76 руб.</p> <p>Дата определения ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата утверждения ИС:</p> <p>Дата прекращения ИС:</p> <p>История площади: 107 452 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства</p> <p>Обременения: Для сельскохозяйственного производства</p> 
4.	50:08:0080327:52	<p>50:08:0080327:52 Общественный кадастровый номер</p> <p>План 01/04 План 01/04</p> <p>Информация История</p> <p>Тип: Общий кадастровый номер</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:08:0080327:52</p> <p>Кадастровый номер: 50:08:0080327</p> <p>Статус: Земельный участок</p> <p>Адрес: ул. Мухоморова, д.ч. 6/1 (Истринский район, Московская область)</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>История обременения:</p> <p>Кадастровая стоимость: 197 402,00 руб.</p> <p>Дата определения ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата утверждения ИС:</p> <p>Дата прекращения ИС:</p> <p>История площади: 107 452 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства</p> <p>Обременения: Для сельскохозяйственного производства</p> 
5.	50:08:0080327:53	<p>50:08:0080327:53 Общественный кадастровый номер</p> <p>План 01/04 План 01/04</p> <p>Информация История</p> <p>Тип: Общий кадастровый номер</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:08:0080327:53</p> <p>Кадастровый номер: 50:08:0080327</p> <p>Статус: Земельный участок</p> <p>Адрес: ул. Мухоморова, д.ч. 6/1 (Истринский район, Московская область)</p> <p>Категория земель: Земли населенных пунктов</p> <p>История обременения:</p> <p>Кадастровая стоимость: 434 184,00 руб.</p> <p>Дата определения ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата утверждения ИС:</p> <p>Дата прекращения ИС:</p> <p>История площади: 10 827 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства</p> <p>Обременения: Для сельскохозяйственного производства</p> 



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

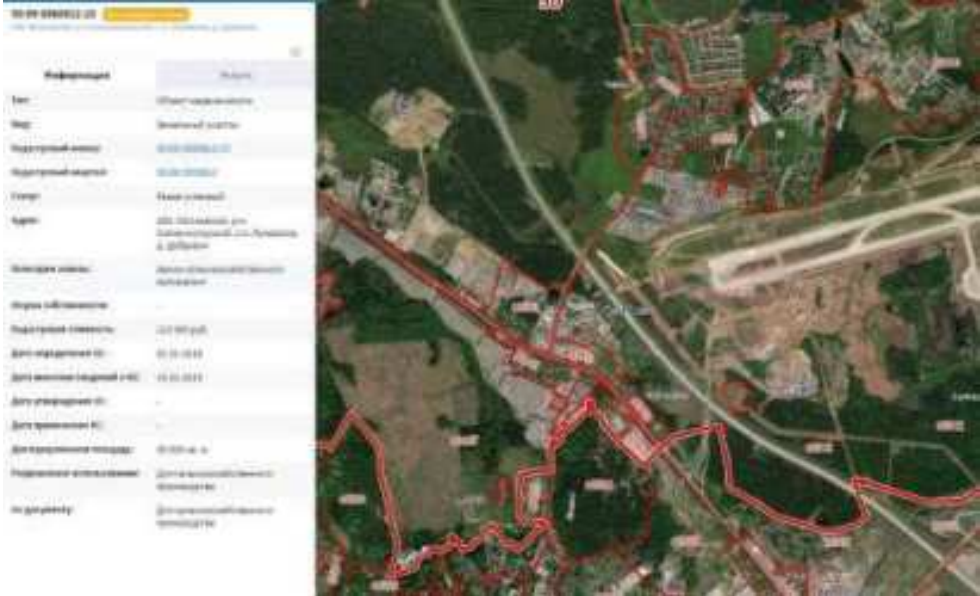
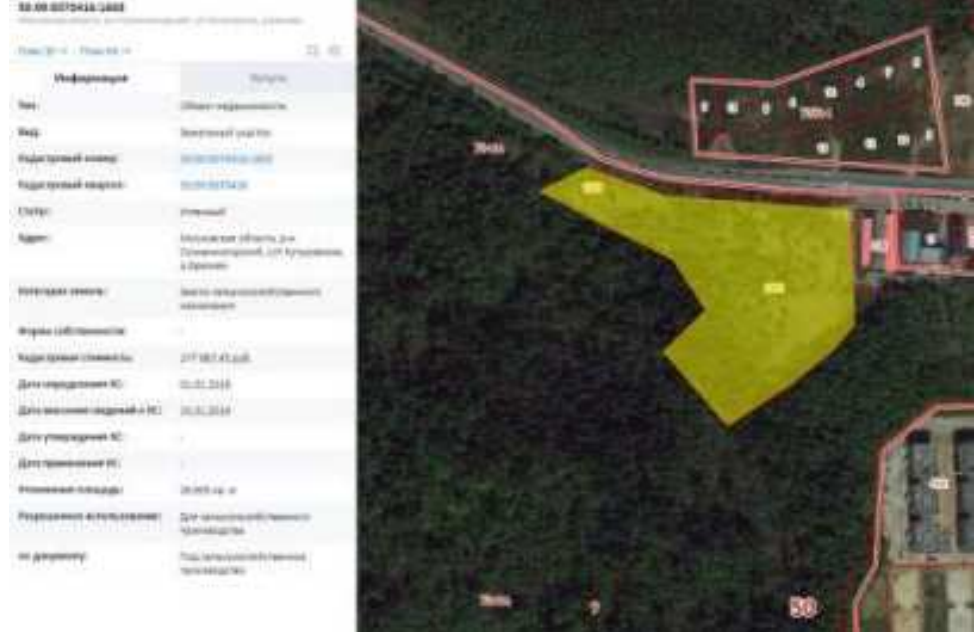
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
6.	50:08:0080327:54	<div data-bbox="501 192 852 745"> <p>50:08:0080327:54 Общественно-коммунальное имущество</p> <p>Информация</p> <p>Тип: Общественное имущество</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:08:0080327:54</p> <p>Кадастровый номер участка: 50:08:0080327</p> <p>Категория: Земельный участок</p> <p>Цели: для размещения объектов складского назначения</p> <p>Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения</p> <p>Площадь земельного участка: 1 300,0 кв. м</p> <p>Дата окончания срока действия ИС: 30.03.2018</p> <p>Дата окончания срока действия ИС (И): 30.03.2018</p> <p>Дата окончания ИС: -</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Площадь в гектарах: 0,1300 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения</p> <p>ИД документа: 50:08:0080327:54</p> </div> 
7.	50:08:0090341:68	<div data-bbox="501 768 852 1321"> <p>50:08:0090341:68 Общественно-коммунальное имущество</p> <p>Информация</p> <p>Тип: Общественное имущество</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:08:0090341:68</p> <p>Кадастровый номер участка: 50:08:0090341</p> <p>Категория: Земельный участок</p> <p>Цели: для размещения объектов складского назначения</p> <p>Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения</p> <p>Площадь земельного участка: 1 300,0 кв. м</p> <p>Дата окончания срока действия ИС: 30.03.2018</p> <p>Дата окончания срока действия ИС (И): 30.03.2018</p> <p>Дата окончания ИС: -</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Площадь в гектарах: 0,1300 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения</p> <p>ИД документа: 50:08:0090341:68</p> </div> 
8.	50:09:0060126:0010	<p data-bbox="858 1335 1114 1368">Без координат границ</p> <div data-bbox="501 1379 852 2018"> <p>50:09:0060126:0010 Общественно-коммунальное имущество</p> <p>Информация</p> <p>Тип: Общественное имущество</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060126:0010</p> <p>Кадастровый номер участка: 50:09:0060126</p> <p>Категория: Земельный участок</p> <p>Цели: для размещения объектов складского назначения</p> <p>Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения</p> <p>Площадь земельного участка: 200,0 кв. м</p> <p>Дата окончания срока действия ИС: 31.03.2013</p> <p>Дата окончания срока действия ИС (И): 31.03.2013</p> <p>Дата окончания ИС: 27.11.2013</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Площадь в гектарах: 0,2000 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: для размещения объектов складского назначения</p> <p>ИД документа: 50:09:0060126:0010</p> </div> 

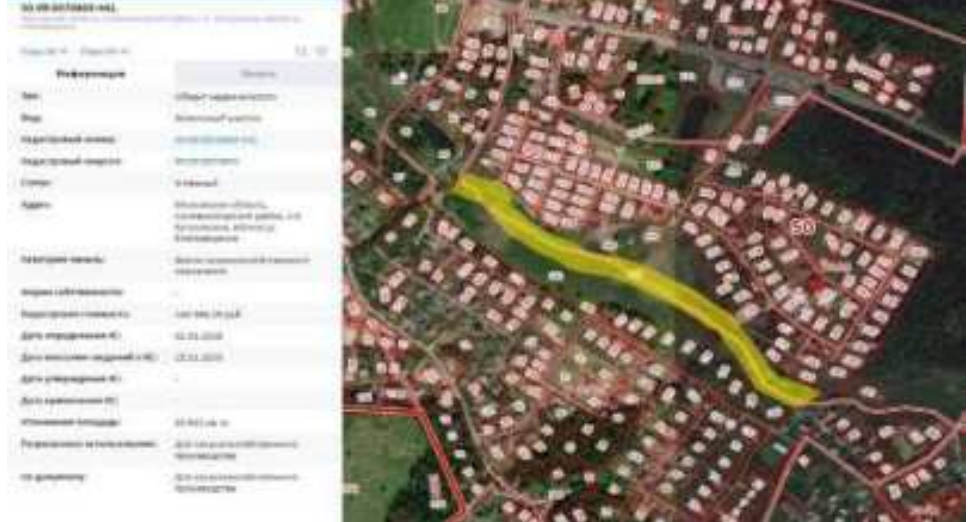
Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
9.	50:09:0060418:500	<div data-bbox="499 197 874 828"> <p>50:09:0060418:500</p> <p>Объект недвижимости</p> <p>Информация</p> <p>Тип: Земельный участок</p> <p>Категория земель: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060418:500</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060418:500</p> <p>Статус: Земельный участок</p> <p>Адрес: Московская обл. Солнечногорский район, с/пос. Солнечногорский, с/пос. Солнечногорский, д. 17/1</p> <p>Категория земель: Земельный участок</p> <p>Классификация: Земельный участок</p> <p>Кадастровая стоимость: 41 253,2 руб.</p> <p>Дата образования: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Площадь участка: 12 219 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства</p> <p>Ис документа: Для сельскохозяйственного производства</p> </div> 
10.	50:09:0060433:14	<div data-bbox="499 860 874 1433"> <p>50:09:0060433:14</p> <p>Объект недвижимости</p> <p>Информация</p> <p>Тип: Земельный участок</p> <p>Категория земель: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060433:14</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060433:14</p> <p>Статус: Земельный участок</p> <p>Адрес: Московская обл. Солнечногорский район, с/пос. Солнечногорский, с/пос. Солнечногорский, д. 17/1</p> <p>Категория земель: Земельный участок</p> <p>Классификация: Земельный участок</p> <p>Кадастровая стоимость: 41 253,2 руб.</p> <p>Дата образования: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Площадь участка: 12 219 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства</p> <p>Ис документа: Для сельскохозяйственного производства</p> </div> 
11.	50:09:0060433:15	<div data-bbox="499 1464 874 2016"> <p>50:09:0060433:15</p> <p>Объект недвижимости</p> <p>Информация</p> <p>Тип: Земельный участок</p> <p>Категория земель: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060433:15</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060433:15</p> <p>Статус: Земельный участок</p> <p>Адрес: Московская обл. Солнечногорский район, с/пос. Солнечногорский, с/пос. Солнечногорский, д. 17/1</p> <p>Категория земель: Земельный участок</p> <p>Классификация: Земельный участок</p> <p>Кадастровая стоимость: 41 253,2 руб.</p> <p>Дата образования: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Площадь участка: 12 219 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства</p> <p>Ис документа: Для сельскохозяйственного производства</p> </div> 

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
12.	50:09:0060433:25	<div data-bbox="497 197 810 743" style="display: inline-block; vertical-align: top;"> <p>50:09:0060433:25</p> <p>Информация</p> <p>Тип: Земельный участок</p> <p>Категория: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060433:25</p> <p>Кадастровый номер в ИС: 50:09:0060433:25</p> <p>Статус: Изначальный</p> <p>Адрес: 40, Московская, р/н Солнечногорский, д.д. Солнечная, в. Пешки</p> <p>Категория земель: Земельный участок населенного пункта</p> <p>История собственности: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 17 743,30 руб.</p> <p>Дата определения ИС: 21.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 22.01.2018</p> <p>Дата утверждения ИС: -</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Учтенная площадь: 4 551 кв. м.</p> <p>Разрешенное использование: Для размещения объектов недвижимости</p> <p>Ис документа: Для государственной кадастровой оценки</p> </div> <div data-bbox="817 197 1481 743" style="display: inline-block; vertical-align: top;">  </div>
13.	50:09:0060510:30	<div data-bbox="497 775 810 1393" style="display: inline-block; vertical-align: top;"> <p>50:09:0060510:30</p> <p>Информация</p> <p>Тип: Земельный участок</p> <p>Категория: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060510:30</p> <p>Кадастровый номер в ИС: 50:09:0060510:30</p> <p>Статус: Изначальный</p> <p>Адрес: 40, Московская, р/н Солнечногорский, д.д. Солнечная, в. Пешки</p> <p>Категория земель: Земельный участок населенного пункта</p> <p>История собственности: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 111 482,28 руб.</p> <p>Дата определения ИС: 22.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 22.01.2018</p> <p>Дата утверждения ИС: -</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Учтенная площадь: 11 819 кв. м.</p> <p>Разрешенное использование: Для размещения объектов недвижимости</p> <p>Ис документа: Для государственной кадастровой оценки</p> </div> <div data-bbox="817 775 1481 1393" style="display: inline-block; vertical-align: top;">  </div>

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника Без координат границ
14.	50:09:0060812:0010	
15.	50:09:0070416:1603	

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
16.	50:09:0070416:1604	
17.	50:09:0070603:441	

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

Таблица 7.2-5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Описание факторов и характеристик
1.	50:08:0070265:42	559 347	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево. Площадь пересечения: 64 323 кв.м (11,5%) 2. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ВЛ 35 кВ "Петровская Лыщево II". Площадь пересечения: 32 814 кв.м (5,9%) 3. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч. Площадь пересечения: 64 328 кв.м (11,5%) 4. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ВЛ 35 кВ "Петровская-Лыщево I". Площадь пересечения: 32 689 кв.м (5,8%) 5. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
2.	50:08:0080314:19	114 221	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ЦРП-1 фидер 5. Площадь пересечения: 5 555 кв.м (4,9%) 2. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:08:0080327:51	357 452	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ЦРП-1 фидер 5. Площадь пересечения: 8 861 кв.м (2,5%) Отсутствует подъезд, только через смежные поля, заболоченность с южной стороны, перепад высот, зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:08:0080327:52	140 668	Отсутствует подъезд, только через смежные поля, залесенность, заболоченность с южной стороны Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:08:0080327:53	68 807	В середине участка есть болото и лес. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:08:0080327:54	207 805	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево. Площадь пересечения: 455 кв.м (0,2%) 2. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч. Площадь пересечения: 454 кв.м (0,2%) 3. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:08:0090341:68	337 265	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ПС №683 фидер 6. Площадь пересечения: 4 466 кв.м (1,3%) 2. Придорожная полоса. Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-9 "Балтия" км 34+100 - км 91+480, км 88+460 - км 89+540, км 89+980 - км 91+480. Площадь пересечения: 25 523 кв.м (7,6%)

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Описание факторов и характеристик
			3. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:09:0060126:0010	28 000	Отсутствуют
	50:09:0060418:500	29 012	Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:09:0060433:14	18 764	Отсутствуют
	50:09:0060433:15	12 193	Отсутствуют
	50:09:0060433:25	6 552	Отсутствуют
	50:09:0060510:30	19 654	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона магистрального газопровода-отвода к КРП-13. Площадь пересечения: 10 805 кв.м (55%)
	50:09:0060812:0010	30 000	Отсутствуют
	50:09:0070416:1603	26 605	Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:09:0070416:1604	1 395	Отсутствуют
	50:09:0070603:441	34 955	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная она ВЛ-10кВ ф. ТП-415 с.1-ТП-430с.1. Площадь пересечения: 636 кв.м (1,8%) 2. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона. Площадь пересечения: 636 кв.м (1,8%) Река Банька, площадь пересечения с акваторией реки 8 993 кв. м и ширина водоохраной зоны – 20 м. На основании данных Заказчика (представления № 518ж-2018 от 03.07.2019 г. и письма от 25.07.2019 г. № 20190725/ИЛ-19), данная площадь не учитывается при расчете стоимости, возможная к использованию площадь 9 955 кв. м

Источник: <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/?tab=planning>

Справочно:**Водоохранные зоны**

Согласно Водному Кодексу РФ, а именно Статье 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы²:

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);

² http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/

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

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 водоохраных 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 № 282-ФЗ)

16.1. В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохраных 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 водоохраных 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)».

Охранная зона инженерных коммуникаций³

Охранные зоны коммуникаций определяют, на каком минимальном расстоянии от коммуникаций могут располагаться жилые и промышленные строения (объекты). Данные параметры устанавливаются в СН 245-71 “Санитарные нормы проектирования промышленных предприятий”, СН 461-74 “Нормы отвода земель для линий связи”, СН 467-74 “Нормы отвода земель для автомобильных дорог” и “Методических рекомендациях к производству проектно-изыскательских работ с учетом охранных зон коммуникаций и санитарно-защитных зон промобъектов”.

Охранная зона инженерных коммуникаций и сооружений – это часть территории вблизи (вдоль, вокруг) инженерных коммуникаций и сооружений, расположенных под землей. Границы данной территории определяются исходя из категории охраняемого объекта и в строгой соответствии с действующими нормативно-правовыми актами. В данной охраняемой зоне запрещается осуществлять любую деятельность без согласования с владельцем данных сооружений, а также с определенными органами, несущими контроль за данными подземными инженерными коммуникациями и сооружениями.

Охранные зоны (зоны с особыми условиями использования территорий) образуются в целях:

1. обеспечения безопасности собственников смежных землепользований и создания необходимых условий для эксплуатации вышеуказанных сооружений.
2. обеспечения условий охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, защиты природных комплексов, природных ландшафтов и особо охраняемых природных территорий от загрязнения и разрушения в результате хозяйственной и иной деятельности.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у собственников земельных участков не изымаются, но в их границах должен быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с описанными выше целями установления охранных зон.

Охранные зоны (зоны с особыми условиями использования территорий) устанавливаются на землях, непосредственно прилегающих (смежным) к объектам, в отношении которых установлены такие зоны (при этом сам объект, в отношении которого установлена данная зона, в состав зоны не входит).

Придорожные полосы⁴

Если границы земельного участка располагаются в придорожной полосе автомобильной дороги, то при начале разработки проектной документации необходимо согласовать размещение объекта капитального строительства с владельцем автомобильной дороги.

Согласование строительства (реконструкции) является обязательным в соответствии с требованиями Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В случае отсутствия письменного согласования размещения объекта придорожной полосе автомобильной дороги с владельцем автомобильной дороги, в выдаче разрешения на строительство будет отказано.

- Согласование строительства в придорожной полосе автомобильной дороги федерального значения предоставляется ФКУ «Центравтомагистраль», ФКУ Упрдор «Россия», ФКУ Упрдор «Москва — Нижний Новгород», ГК «Автодор» в зависимости от принадлежности автомобильной дороги.
- Согласование строительства в придорожной полосе автомобильной дороги регионального

³ <https://rkc56.ru/terms/?id=118>

⁴ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50%3A09%3A0060126%3A1153>

значения предоставляется ГБУ МО «Мосавтодор».

- Согласование строительства в придорожной полосе автомобильной дороги местного значения предоставляется Администрацией муниципального образования.

Перечень случаев, при которых получение согласования строительства в придорожной полосе автомобильной дороги не требуется:

1. Автомобильная дорога на испрашиваемом участке расположена в границах населенных пунктов.
2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, планируется осуществить за границами придорожных полос автомобильной дороги.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Солнечногорского и Истринского районов Московской области в Северо-Западном направлении.

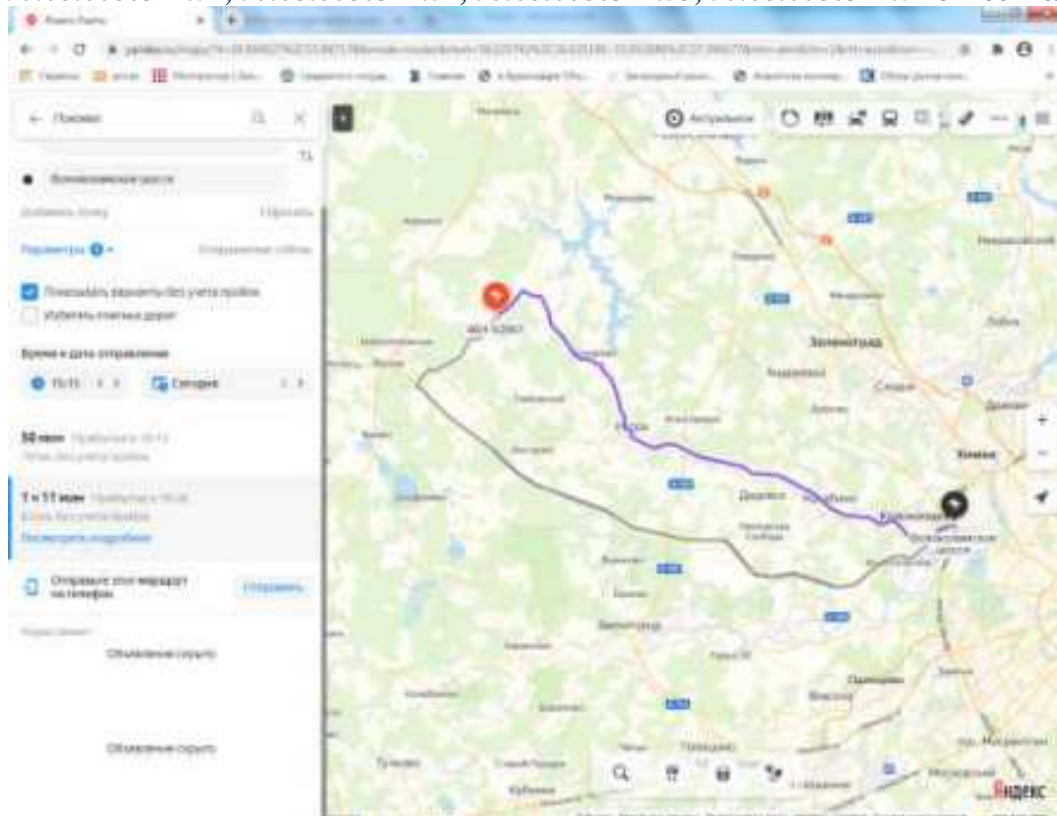
Далее приведено краткое описание данных районов.

Рисунок 7-1. Расположение земельных участков на карте



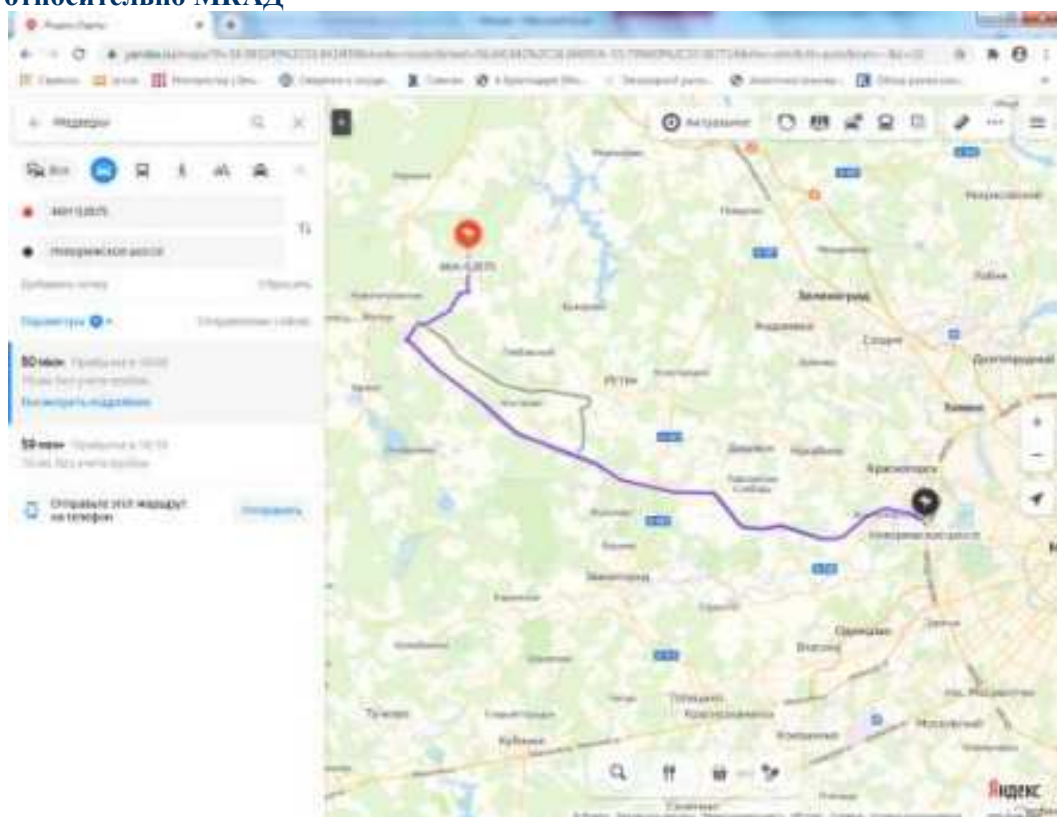
Источник: <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9f071d135d1b8b1629bb905e01cf96316251559a7ec4d6966c97316742bf9d4b&source=constructorLink>

Рисунок 7-2. Расположение земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0070265:42, 50:08:0080327:51, 50:08:0080327:52, 50:08:0080327:53, 50:08:0080327:54 относительно МКАД



Источник: Яндекс карты⁵ (<https://yandex.ru/maps>)

Рисунок 7-3. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:08:0080314:19 относительно МКАД

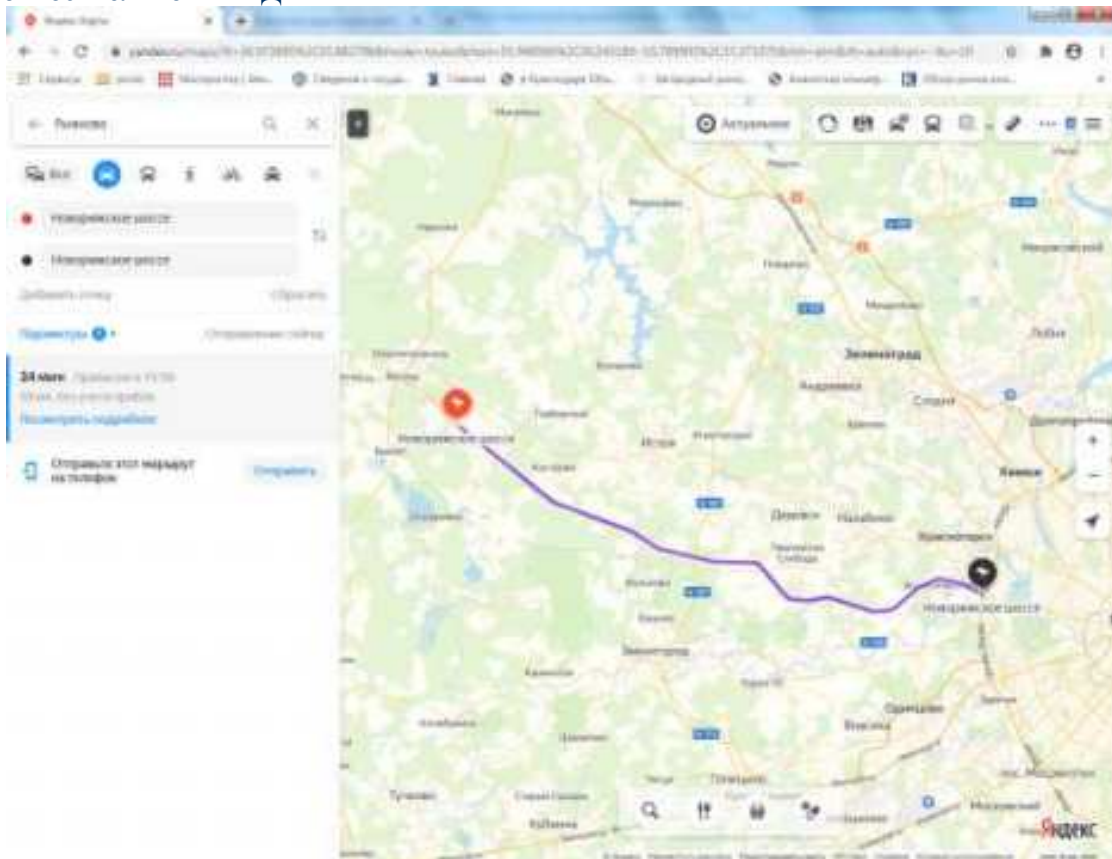


Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

⁵ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

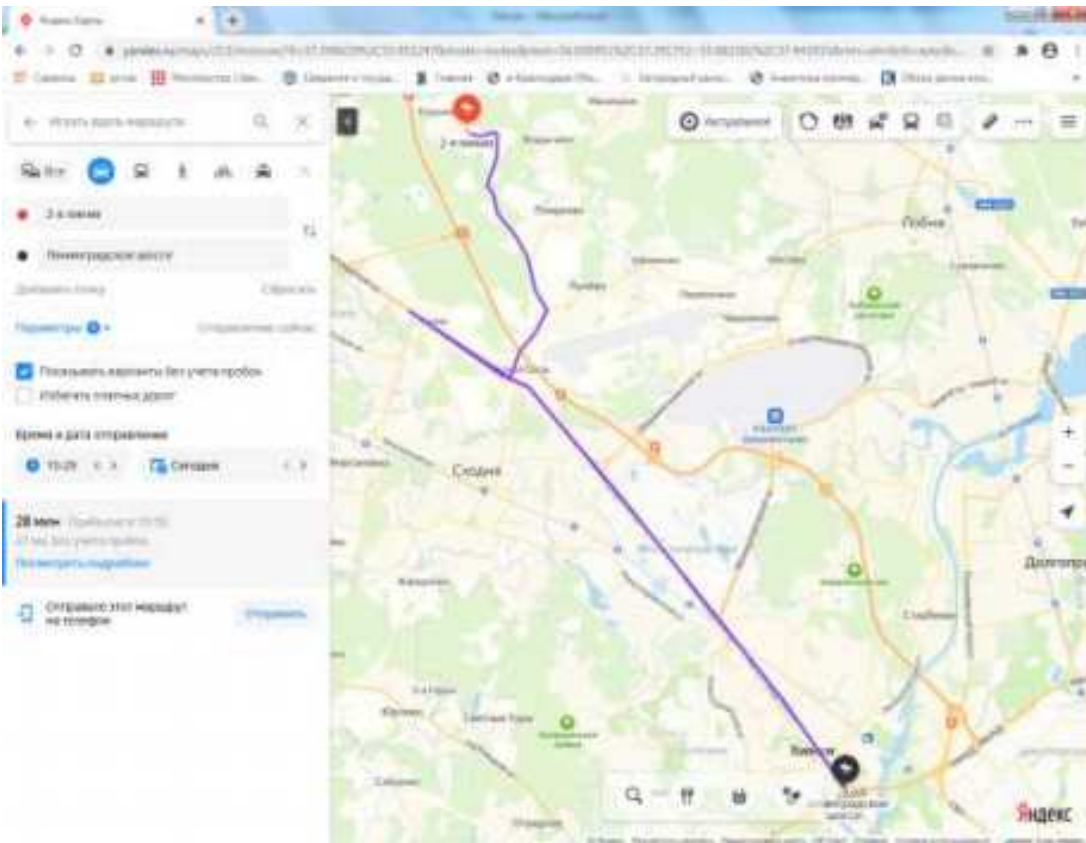
Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Рисунок 7-4. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:08:0090341:68 относительно МКАД



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

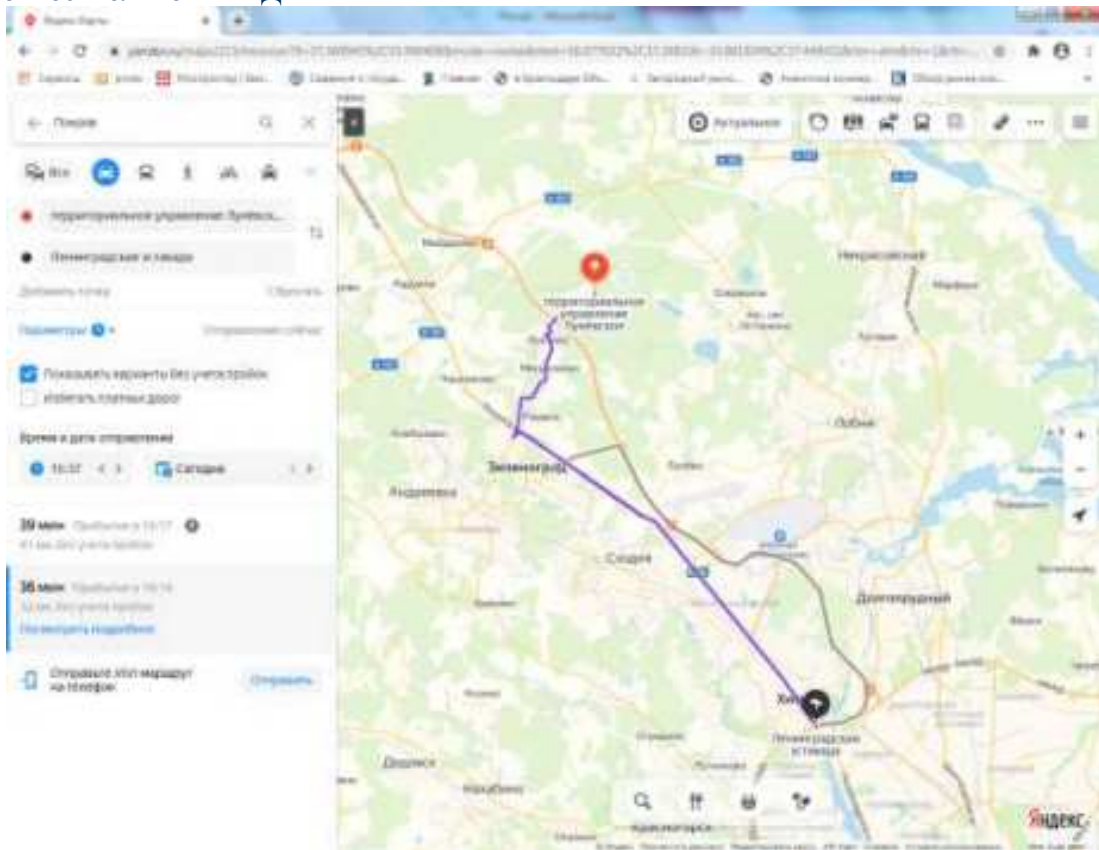
Рисунок 7-5. Расположение земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060418:500, 50:09:0060433:14, 50:09:0060433:15 относительно МКАД



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

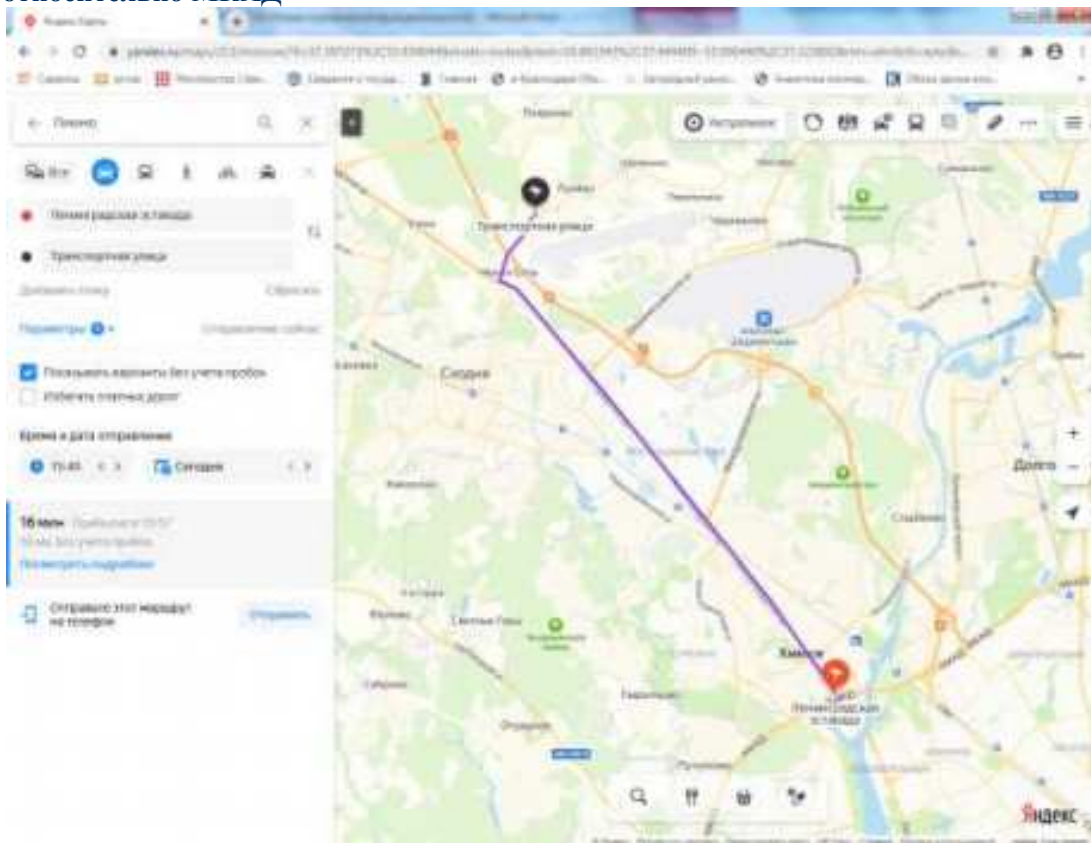
Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Рисунок 7-6. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060433:25 относительно МКАД



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

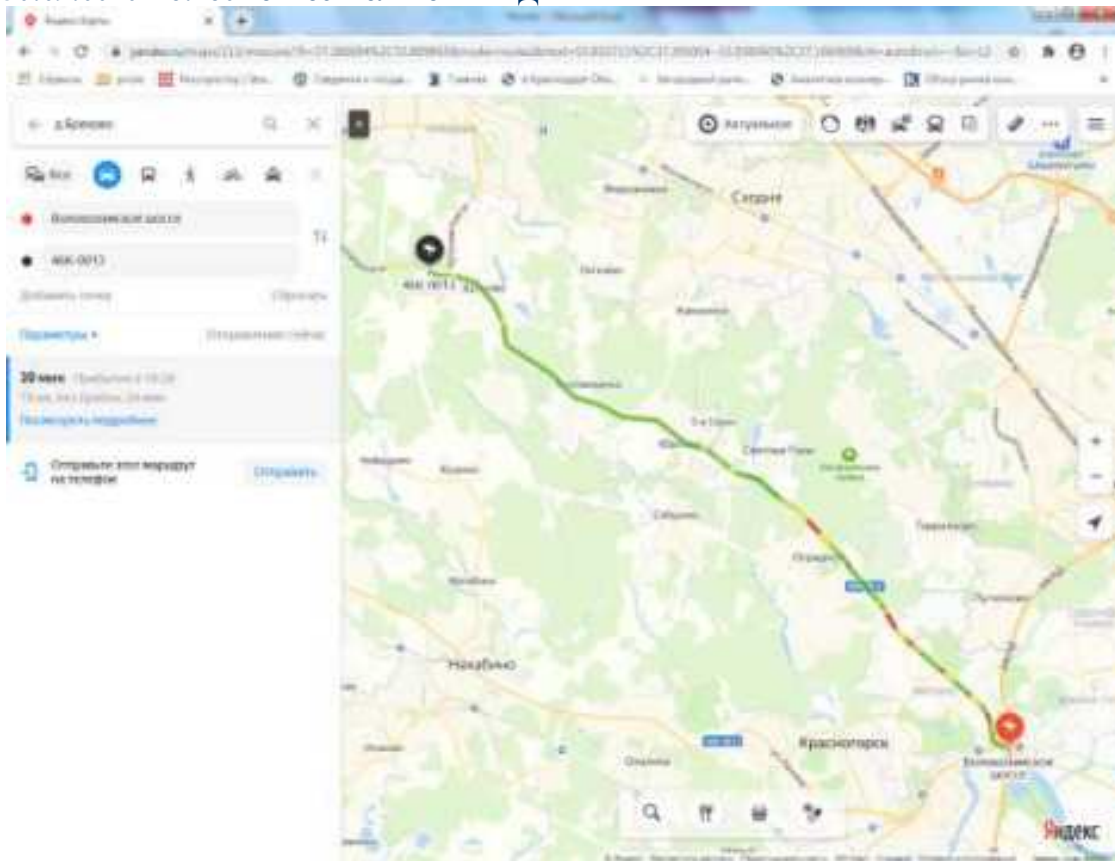
Рисунок 7-7. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060510:30 относительно МКАД



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

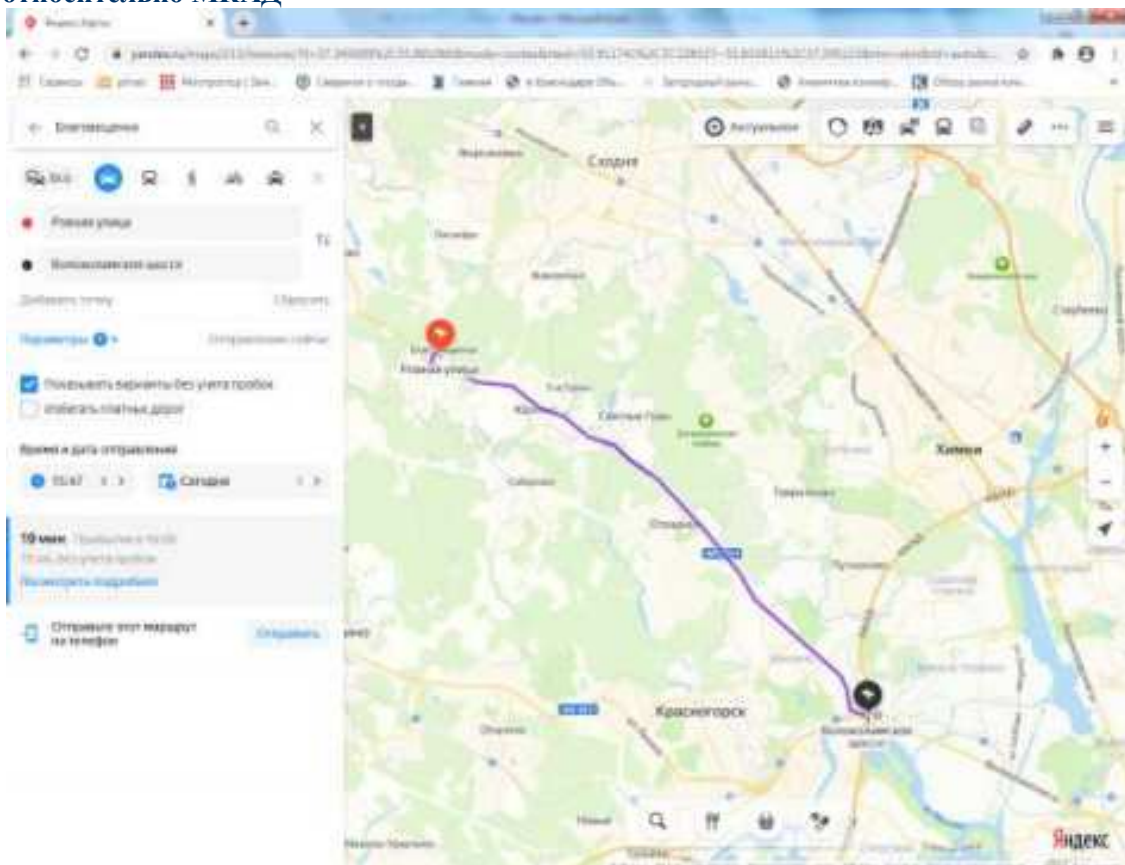
Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Рисунок 7-8. Расположение земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0070416:1603, 50:09:0070416:1604 относительно МКАД



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

Рисунок 7-9. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070603:441 относительно МКАД



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

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Истринский район⁶

Истринский район — административно-территориальная единица (район) и одноимённое муниципальное образование (муниципальный район), существовавшие до марта-июля 2017 года на северо-западе Московской области России.

10 марта 2017 года законом № 21/2017-ОЗ муниципальное образование Истринский муниципальный район было преобразовано в муниципальное образование городской округ Истра с упразднением всех ранее входивших в него поселений.

8 июля 2017 года административно-территориальная единица Истринский район преобразована в город областного подчинения Истра с административной территорией.

Истринский район расположен на северо-западе Московской области. Площадь его 1299 кв км. Наибольшая протяжённость с запада на восток составляет около 40 км, с севера на юг - около 20 км. Граничит с Солнечногорским, Клинским, Волоколамским, Рузским, Одинцовским и Красногорским районами. Административный центр района - город Истра, расположен в 58 км от Москвы на берегу р. Истра, занимает площадь 580 га.

В 2006 году городу исполнилось 225 лет. На территории района проживает 115 тыс. человек, из них большая часть проживает в 2-х городах: Истре - (районный центр - 33 тысячи человек) и Дедовске - 28 тысяч человек, остальная часть в посёлке Снегири и населённых пунктах сельского типа. Районный центр Истра расположен в 56 км к северо-западу от столицы и насчитывает 31.5 тыс. жителей. В 1781 году Воскресенску (бывшее название Истры) был присвоен статус города. Почти не уступает Истре по численности населения Дедовск, второй город в районе. Истринский район в Подмосковье граничит с Красногорским, Солнечногорским, Клинским, Волоколамским, Рузским и Одинцовским районами Московской области. В Истринское районное муниципальное образование входит 15 административных сельских округов. На территории района расположено 237 сельских населённых пунктов, 604 садоводческих товарищества, 7 оздоровительных лагерей, 43 базы отдыха, 5 действующих пансионатов. Связь с Москвой осуществляется по железной дороге Рижского направления, Волоколамскому шоссе и автодороге Москва-Балтия. Через территорию района проходят: автомобильная дорога (М 9) - Москва-Балтия, кольцевая автомобильная дорога (А 107), кольцевая автомобильная дорога (а 108), Волоколамское шоссе, железная дорога на Ригу, Кольцевая железная дорога.

Истринский район исторически сложился как развитый район Московской области с многоплановой экономикой и развитой социальной инфраструктурой. В районе 23 крупных промышленных предприятия. Успешное привлечение инвестиций в район позволяет перейти от строительства отдельных предприятий к созданию промышленных зон. Сегодня такая зона создана в Павло-Слободском сельском поселении, идут работы в Лучинском сельском поселении у д. Давыдовское, запланировано создание промышленной зоны в сельском поселении Онуфриевское.

В районе успешно работают свыше 900 предприятий малого бизнеса. В районе 19 крупных сельскохозяйственных предприятий. Динамично развивается потребительский рынок Истринского района, который включает около 930 объектов торговой сети. В районе работают крупных 4 учреждения здравоохранения: Истринская районная больница, Дедовская городская больница, Новопетровская сельская участковая больница и Павло-Слободская сельская участковая больница. В районе действует 32 муниципальных образовательных школы, 3 школы-интерната, 4 учреждения дополнительного образования, 36 муниципальных дошкольных учреждений, детский дом областного подчинения, педагогический колледж, техническое училище, филиал Московского социального университета.

⁶http://www.april-realty.ru/article.php?id_catalog=5&id_position=16



Солнечногорский район⁷

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

⁷ http://solreg.ru/socio_economic/

районного бюджета. Вклад малого бизнеса в экономику района возрастает с каждым годом. В сфере малого и среднего бизнеса за 2016 год создано 842 субъекта малого и среднего предпринимательства. На 01.01.2017 на территории Солнечногорского муниципального района зарегистрировано 8010 субъектов малого и среднего бизнеса, из них: 3421 – малые и средние предприятия, 4589 – индивидуальные предприниматели.

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

Инвестиции.

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

Новостройки.

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

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

Транспорт.

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

В районе осуществляется совершенствование дорожной инфраструктуры: продолжается 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.



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

Критерий юридической допустимости

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

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

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

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

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Земельные участки не застроены.

Вывод

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

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

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

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

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

Картина инфляции за июнь 2020 года⁸

МЭР: инфляция в июне соответствует прогнозному значению.

В июне 2020 г. инфляция составила 3,2 %, что соответствует прогнозному значению. Восстановление потребительского спроса в условиях снятия карантинных ограничений вызвало естественный, но умеренный рост цен в непродовольственном сегменте. Кроме того, сыграл роль статистический эффект низкой базы июня прошлого года, когда темпы роста потребительских цен заметно снизились из-за аномальной для июня дефляции в сегменте плодоовощной продукции.

Рост цен по отношению к предыдущему месяцу в июне 2020 г. составил 0,22% м/м после 0,27% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,26% м/м SA1 (0,17% м/м SA в мае).

Рост цен на продовольственные товары в июне оставался умеренным (0,2 % м/м, как и в мае).

Благодаря поступлению на рынок нового урожая, а также стабильной динамике курса рубля второй месяц подряд наблюдается умеренное снижение цен на плодоовощную продукцию (где -0,34% м/м в июне после - 0,37% м/м в мае). Темп роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции сохранился на уровне прошлого месяца (0,2 % м/м). При этом цены на отдельные товары, которые росли повышенными темпами в марте–апреле (яйца, сахар), в июне снижались.

Непродовольственная инфляция в июне несколько ускорилась (до 0,34 % м/м после 0,25 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,36 % м/м SA после 0,25 % м/м SA месяцем ранее).

Умеренное ускорение роста цен в июне (с исключением сезонности) наблюдалось по основным потребительским товарам не первой необходимости, для которых ранее действовали ограничения в период самоизоляции, – одежда и обувь, мебель, парфюмерно-косметические товары и др. В условиях снятия ограничений на передвижение населения в большинстве регионов также возобновился рост цен на автомобильный бензин после двух месяцев отрицательной динамики.

Рост цен на потребительские услуги в июне резко замедлился (до 0,1 % м/м после 0,5 % м/м в мае, с исключением сезонного фактора – 0,1% м/м SA и 0,3% м/м SA соответственно).

В июне проявился сезонный рост цен на санаторно-оздоровительные и гостиничные услуги, при этом в условиях остаточных ограничений, связанных с противодействием распространению новой коронавирусной инфекции, он был менее выраженным, чем это характерно для начала туристического сезона. Кроме того, в июне снизились цены на услуги воздушного транспорта.

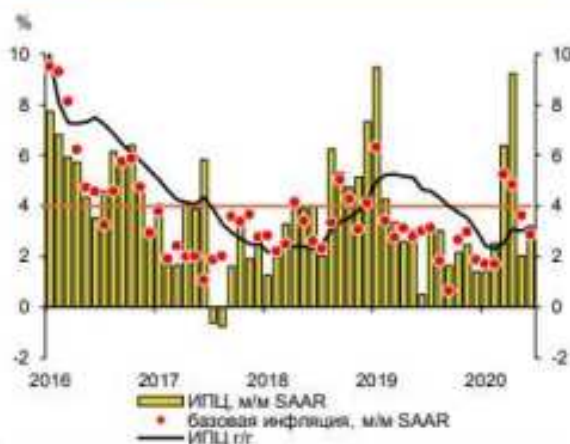
Монетарная инфляция – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в июне продолжила снижаться, второй месяц подряд сохраняясь ниже целевого ориентира Банка России (2,9 % м/м SAAR3 в июне после 3,6% м/м SAAR в мае и 4,8 % м/м SAAR в апреле).

В июле на годовые темпы инфляции будет оказывать влияние ежегодная индексация услуг ЖКХ. Вместе с тем совокупная индексация в целом за год сохранена на уровне 2019 года. По оперативным данным на 6 июля, рост потребительских цен оценивается на уровне 3,3% г/г. По оценке

⁸ <https://www.economy.gov.ru/material/file/e2785ecc4695595c0293efe44c5f4b0c/200708.pdf>

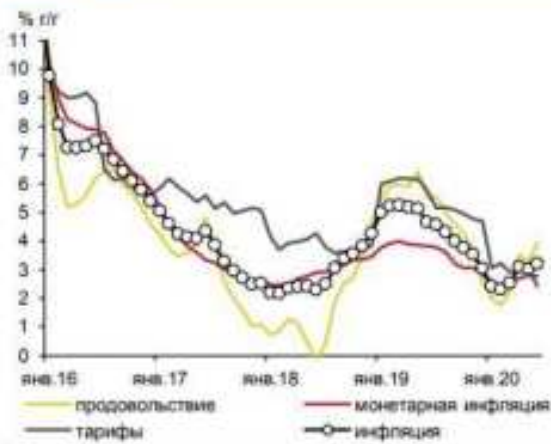
Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики и благоприятной ситуации на рынке плодоовощной продукции, темпы инфляции в июле ожидаются на уровне 0,3–0,4% м/м, что соответствует диапазону 3,3–3,4% г/г.

Рис. 1. Монетарная инфляция продолжила замедляться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Годовая инфляция возобновила ускорение



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

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

*оценка Минэкономразвития России

Картина деловой активности за май 2020 года⁹

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в мае снижение ВВП составило -10,9 % г/г (апрель: -12,0 %

⁹ https://www.economy.gov.ru/material/file/0a16c1bc10412bb6dcabfc834301154b/200618_.pdf

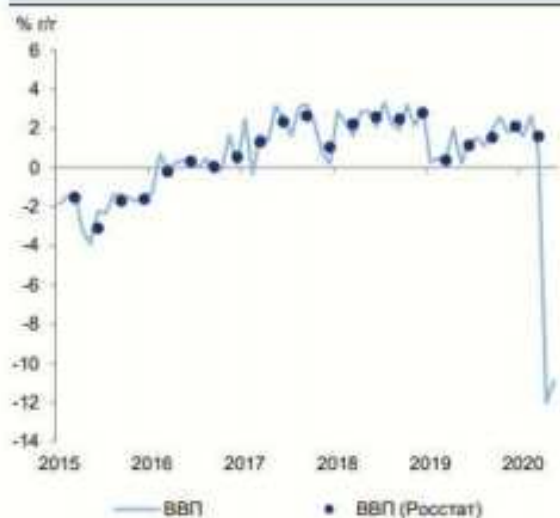
Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

г/г, 1 кв20: 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.

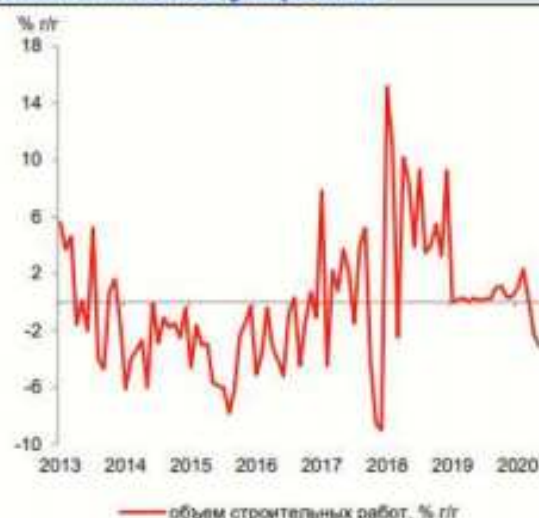
В июне процесс отмены ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, продолжился. Индекс открытости региональных экономик, рассчитываемый Минэкономразвития России, по состоянию на 17 июня достиг 93,8 % (по сравнению с апрельским минимумом 71,3 %). В этих условиях 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.

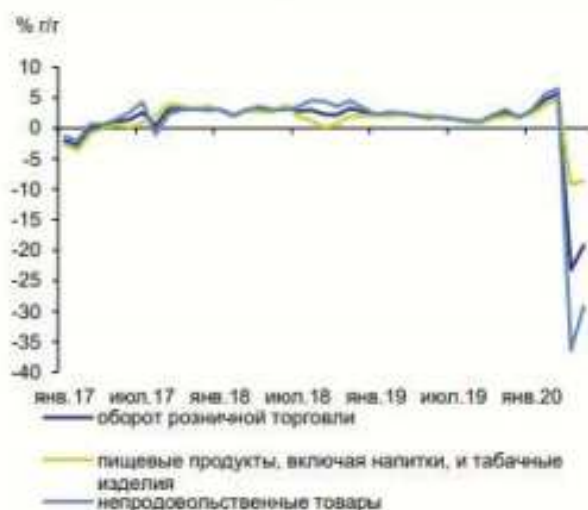
Начало снятия ограничительных мер, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, с середины месяца сопровождалось замедлением спада в обрабатывающей промышленности и розничной торговле.

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).

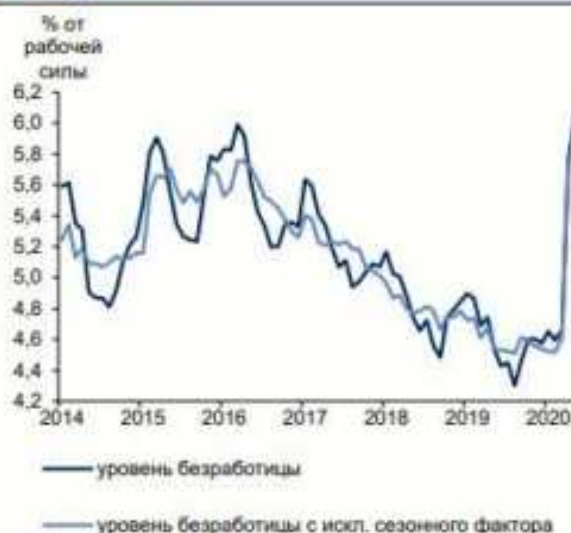
Спад в строительном комплексе оставался более умеренным, чем в других базовых отраслях экономики (до -3,1 % г/г в мае после -2,3 % г/г в апреле).

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), 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
ВВП	-10,9*	-12,0*	1,6	0,8*	2,7*	1,6*	1,3
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
Добыча полезных ископаемых	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,6
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
Обрабатывающие производства	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
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
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

*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
Реальная заработная плата							
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	-
Номинальная заработная плата							
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	-
Реальные располагаемые доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-0,2	-	-	-	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,3	-	-	-	-
Реальные денежные доходы							
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,9	-	-	-	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	0,4	-	-	-	-
Численность рабочей силы							
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	-
Численность занятых							
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	-
Численность безработных							
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	-
Уровень занятости							
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,3	58,4	59,4	59,4	59,4	59,5	-
Уровень безработицы							
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 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

О динамике промышленного производства в июле 2020 года¹⁰.

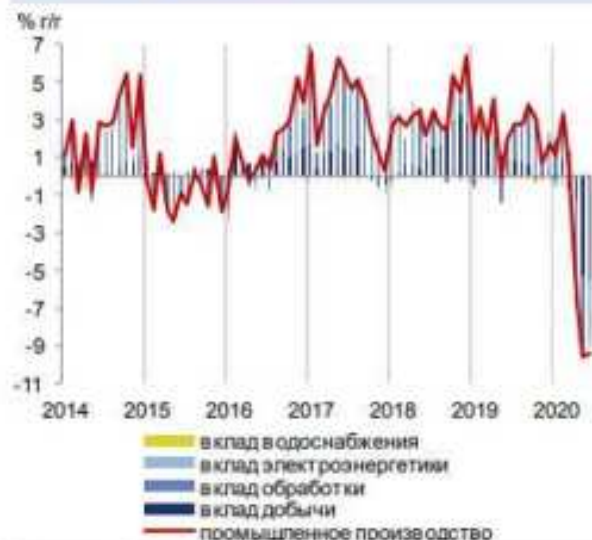
Минэкономразвития: выпуск обрабатывающей промышленности в РФ постепенно восстанавливается.

В июне продолжилось постепенное восстановление выпуска обрабатывающей промышленности благодаря снятию карантинных ограничений (-6,4 % г/г в июне после -7,2 % г/г в мае и -10,0 % г/г в апреле). Наиболее существенное улучшение динамики в июне наблюдалось в производстве потребительских товаров, чему способствовало открытие непродовольственной розницы в большинстве регионов. Так, производство продукции легкой промышленности в июне выросло на 1,3 % г/г (в апреле и мае – снижение на -10,0 % г/г и -23,1 % г/г соответственно). Второй месяц подряд демонстрирует положительную динамику производство мебели (после падения на почти на 25 % г/г в апреле). Кратно уменьшился масштаб падения в производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции (до -5,2 % г/г в июне после -9,4 % г/г в мае и -13,7 % в апреле), легковых автомобилей (-24,6 % г/г в июне после -54,4 % г/г в мае и -79,2 % г/г в апреле). Кроме того, продолжается уверенный рост производства продукции первой необходимости. Темпы роста выпуска в пищевой промышленности составили в июне 4,5% г/г (1,5 % г/г в мае), выпуска фармацевтической продукции – на 36,8% г/г после 22,4% г/г месяцем ранее. Необходимо отметить, что позитивная динамика производства продукции, ориентированной на потребительский рынок, согласуется с оперативными данными контрольно-кассовой техники ФНС России: среднедневной оборот организаций торговли и услуг в июне вырос в номинальном выражении на 19,6% к маю и достиг уровня, наблюдавшегося до введения карантинных ограничений. Вместе с тем, по оценке Минэкономразвития России, наблюдаемый рост потребительской активности в определенной степени связан с отложенным спросом населения, а также значительным объемом социальных выплат, осуществленных в июне (+56% г/г, по предварительным данным о расходах консолидированного бюджета Российской Федерации). Восстановление наблюдается и в других отраслях обрабатывающей промышленности, в большей степени ориентированных на промежуточный и инвестиционный спрос, – деревообработке, производстве основных химических веществ, металлургии, ряде отраслей машиностроения. Вместе с тем динамика производства машиностроительной продукции в целом остается слабой (-19,1 % г/г в июне после -20,7 % г/г в мае), что указывает на невысокий уровень инвестиционного спроса в экономике. Кроме того, негативный вклад в динамику обрабатывающей промышленности продолжает вносить производство нефтепродуктов, которое в июне снизилось на -7,4 % г/г (-4,1 % г/г в мае).

В июне в условиях действия сделки ОПЕК+ и слабого внешнего спроса продолжилось падение добычи полезных ископаемых (-14,2% г/г в июне после -13,5 % г/г в мае). Добыча сырой нефти (включая газовый конденсат) продолжила сокращение в июне – на -16,4 % г/г (-14,5 % г/г месяцем ранее) после начала действия ограничений в рамках ОПЕК+ с 1 мая. В то же время в июне в добыче естественного природного газа (-13,3% г/г после -16,6% г/г в мае) и угля (-3,6% г/г после -11,2% г/г месяцем ранее) наметилось восстановление благодаря оживлению экономической активности в странах – торговых партнерах. В результате промышленное производство в июне 2020 г. снизилось на -9,4 % г/г (-9,6 % г/г месяцем ранее). По итогам 2кв20 промышленное производство снизилось на -8,5 % г/г после роста на 1,5 % г/г в 1кв20. Выпуск обрабатывающей промышленности сократился на -7,9 % г/г (+3,8 % г/г в 1кв20), добыча полезных ископаемых снизилась на -10,3 % г/г (после нулевых темпов роста кварталом ранее). "Падение промышленного производства в России на пике карантинных ограничений оказалось существенно меньше, чем в других крупных развитых и развивающихся странах", - отметила заместитель министра экономического развития РФ Полина Крючкова. Так, по ее словам, снижение промышленного производства в США по итогам 2 квартала 20 года составило более 14% г/г. В Германии промышленное производство в апреле упало на -29,4 % г/г в апреле, во Франции, Италии и Испании – на 35–45% г/г. "В мае в крупнейших европейских экономиках масштаб спада в промышленности уменьшился, но по-прежнему превышал 20% г/г", - указала замглавы Минэкономразвития. Сопоставимые темпы падения были зафиксированы и в ведущих странах с формирующимися рынками (Турция, Бразилия и др.), заключила она.

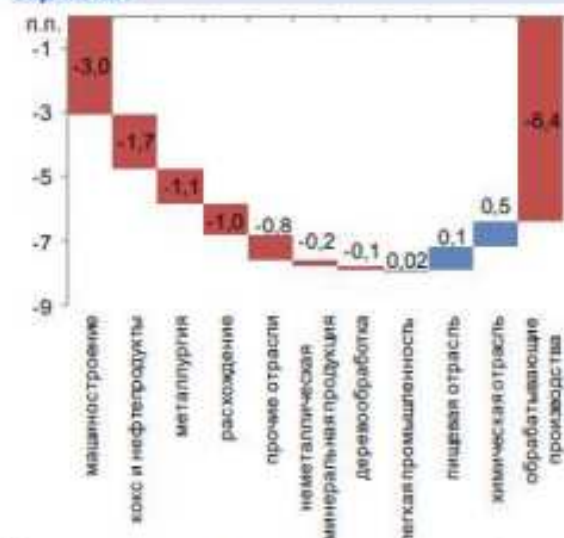
¹⁰ <https://www.economy.gov.ru/material/file/b2b4ce2c51dbace0e62154cbad986f23/Prom.pdf>

Рис. 1. В июне отмечается замедление темпов падения промышленности...



Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ...на фоне роста выпуска в основополагающих обрабатывающих отраслях



Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	июн.20	май.20	апр.20	1 кв.20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
Промышленное производство	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	0,5	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	4,8	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	1,3	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-7,4	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	7,4	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-6,5	-10,9	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

* на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат; расчеты Минэкономразвития России.

Правительство РФ готовит ряд льготных мер для бизнеса, пострадавшего в условиях пандемии¹¹

16 марта на Оперативном совещании с вице-премьерами по борьбе с распространением новой коронавирусной инфекции на территории РФ Председателем Правительства РФ Михаилом

¹¹ <https://www.garant.ru/news/1331887/>

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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 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 бизнесу¹²

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..

¹² https://www.yandex.ru/turbo?text=http%3A%2F%2Fwww.ng.ru%2F2Feconomics%2F2020-03-23%2F1_7824_main.html

8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА 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 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 (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. в Северо-Западном (по Волоколамскому, Пятницкому шоссе и Ленинградскому) направлениях.

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

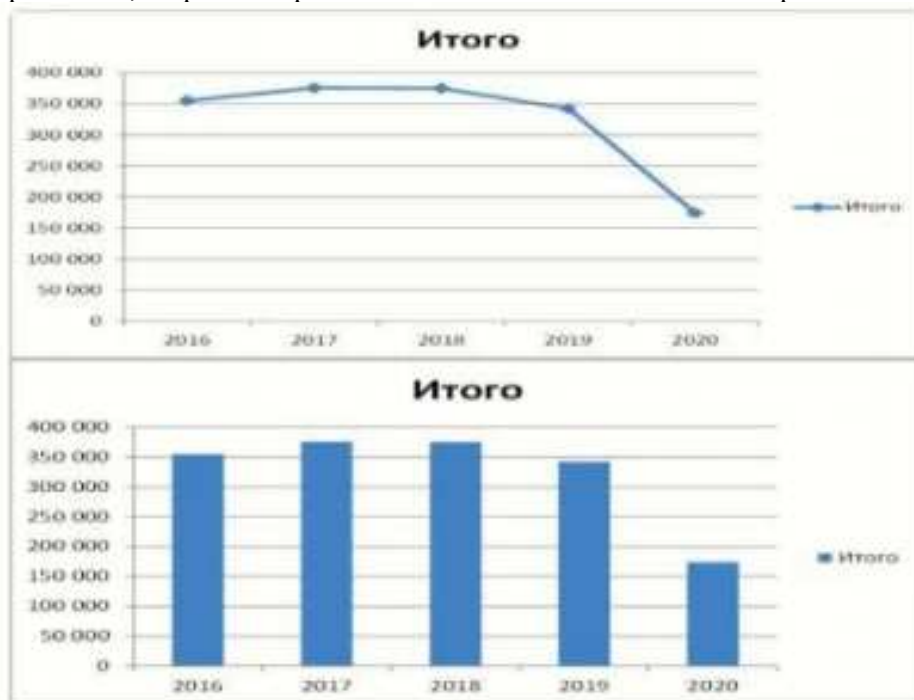
Рынок земли в Московской области. Статистика¹³.

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.

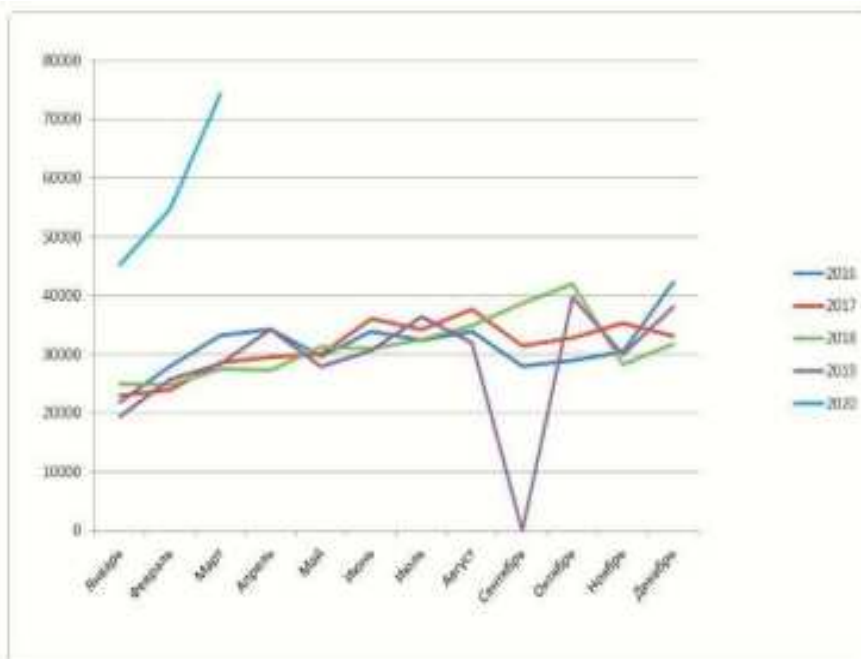
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки													
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
2016	21849	28 001	33 203	34 268	29 642	33 920	32 393	33 907	27 999	28 946	30 434	42 292	355 005
2017	22974	23939	28618	29544	30021	36 069	34252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



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.

¹³ <https://zen.yandex.ru/media/id/5e904c378128c0484f1e5b60/rynok-zemli-v-moskovskoi-oblasti-statistika-5ebfe828be2dce5b920f2b5a>



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.

Ниже представлен анализ цен по продажам земельных в Московской области.

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 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	обл. Московская, р-н Истринский, с/пос. Ермолинское, дом 1	43	194,11	1 030	200 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-istra-2724710668	999 555-71-80
2	Московская область, р-н Клинский, д Лазарево	71	258,74	1 816	470 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klinski-2303267719	926-787-04-01
3	Московская область, р-н Клинский, д. Кузнецово	75	380	5 000	1 900 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novopetrovskoe-2317241338	926 257-64-26
4	Московская область, р-н Клинский, д. Сергеевка	75	200,08	1 749	350 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-2055915617	926 257-64-26
5	Московская область, р-н Клинский, д. Екатериновка	75	763,97	1 963	1 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-2317354358	926 257-64-26
6	Московская область, р-н Клинский, вблизи д. Климовка	78	273,46	3 657	1 000 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novopetrovskoe-2594998913	963 772-68-88
7	Московская область, Клин городской округ, Сергеевка деревня	73	200	2 500	500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/155016636/	926 690-67-20
8	Московская область, Истра городской округ, Ефимоново деревня	49	200	14 750	2 950 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/	499 653-94-11
9	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	38	1680	14 000	23 520 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/	903 504-44-90
10	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня	43	165	19 394	3 200 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/	985 130-00-55
11	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково	17	3429	15 000	51 435 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-2255619147	495 231-68-48
12	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское (50:09:0060126:314)	22	1256,89	14 035	17 640 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleevo-177961837	903 504-44-90
13	Московская область, Дмитровский район, деревня Рождествено	34	5300	8 000	42 400 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleevo-177961837	495 231-68-48
14	Московская область, Солнечногорский район, д. Дурыкино	27	400	3 750	1 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-2729321190	917 525-33-02
15	Московская область, Солнечногорский район, д. Дурыкино	29	1223	1 881	2 300 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-2728667745	917 525-33-02
16	Московская об., Дмитровский г/о, д. Гульнёво	37	507	12 009	6 088 440	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-2272301845	495 231-68-48

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 030
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	19 394
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 533

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, cian.ru, 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».

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

1. Функциональное назначение;
2. Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от МКАД);
4. Площадь участка (фактор масштаба).

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

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

Согласно данным справочника «Сборник рыночных корректировок» СРК-2020, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2020 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки Продажа
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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, 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 МКАД

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

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

Таблица 8.5-2 Северо-Западное направление для сельскохозяйственного производства

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

Площадь.

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

Согласно 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

Земельные участки, классифицируемые как земля			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,88	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельного участка площадью 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,72	0,62	0,82

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.

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

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.

Оцениваемый земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в Северо-Западном направлении Московской области.

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, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения 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 расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 030
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	19 394
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	7 533

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 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. Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение (удаленность от МКАД);
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 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

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 рынком¹⁴.
- 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 истечения¹⁵.

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

¹⁴ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

¹⁵ 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).

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

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

Таблица 9.1-1 Обоснование применения подходов для строений

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
1	Затратный подход	Наличие возможности расчета восстановительной или замещающей стоимости.	Согласно п. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. Согласно п. 20 ФСО-1 в рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
			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. Для определения рыночной стоимости земельных участков затратный подход не применим.
2	Сравнительный подход	Наличие информации о ценах сделок, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).	При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объектам оценки Оценщик выявил достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений, сопоставимых с оцениваемым объектом по ценообразующим факторам
3	Доходный подход	Наличие возможности получения дохода от объекта оценки (сдача в аренду).	Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16, ФСО 1). На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. На основании вышесказанного и в соответствии со п. 16 ФСО-1 для оценки рыночной стоимости объекта оценки не будет использован доходный подход.

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. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;
- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (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 объектов сельскохозяйственного назначения происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁶ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения» 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.

Определение стоимости объектов оценки

Так как в составе объекта оценки входит 17 земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в Истринском и Солнечногорском районах, Оценщик принял для данных участков следующий порядок расчетов:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки условно взятого земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Условный участок обладает следующими характеристиками:

Истринский район

- Кадастровый номер 50:08:0080327:53
- -Площадь 688,07 соток
- -Удаление от МКАД 63 км.
- -Подъездные пути - имеются
- -Коммуникации – есть возможность подключения

Солнечногорский район

- -Кадастровый номер 50:09:0060126:10
- Площадь 280 соток
- -Удаление от МКАД 37 км.
- -Подъездные пути - имеются
- -Коммуникации – есть возможность подключения

2 этап: определение стоимости каждого земельного участка из состава объекта оценки путем внесения корректировок по основным ценообразующим факторам.

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Источник информации		https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-klub-2303267719	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-2055915617	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-2317354358
Контакт		926-787-04-01	926 257-64-26	926 257-64-26
Местоположение	Московская область, Истринский район	Московская область, р-н Клинский, д. Лазарево	Московская область, р-н Клинский, д. Сергеевка	Московская область, р-н Клинский, д. Екатериновка
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД	63	71	75	75
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения

¹⁶ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	688,07	258,74	200,08	763,97
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		1 585	1 749	1 963
Стоимость предложения, руб.		410 000	350 000	1 500 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков в Солнечногорском районе

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-himki-2255619147
Контакт		+7 499 653-94-11	+7 903 504-44-90	+7 985 130-00-55	7 495 231-68-48
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Истра городской округ, Ефимоново деревня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня	Московская область, Солнечногорский район, д. Поярково
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаленность от МКАД	37	49	38	43	25 (17)
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	280,00	200	1680	165	3429
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		14 750	14 000	19 394	15 000
Стоимость предложения, руб.		2 950 000	23 520 000	3 200 000	51 435 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного в Истринском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		1 585	1 749	1 963
Общая площадь	сот.		258,74	200,08	763,97
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			1 585	1 749	1 963
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 585	1 749	1 963
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 585	1 749	1 963
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 585	1 749	1 963
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 585	1 749	1 963
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 403	1 548	1 737
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Истринский район	Московская область, р-н Клинский, д Лазарево	Московская область, р-н Клинский, д. Сергеевка	Московская область, р-н Клинский, д. Екатериновка
Направление		Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 403	1 548	1 737
Удаленность от МКАД	км	63	71	75	75
Корректировка	%		12,70%	19,70%	19,70%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 581	1 853	2 079
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 581	1 853	2 079
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 581	1 853	2 079
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	688,07	258,74	200,08	763,97
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 581	1 853	2 079
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 581	1 853	2 079
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 581	1 853	2 079
Выводы					
Вариация	%	14%			
Общая чистая коррекция	%		12,70%	19,70%	19,70%
Весовой коэффициент			0,34686	0,32657	0,32657
Вклад налога			548	605	679
Стоимость за 1 сотку	руб./сот.	1 832			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка расположенного в Истринском районе

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		14 750	14 000	19 394	15 000

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь	сот.		200,00	1 680,00	165,00	3 429,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
			14 750	14 000	19 394	15 000
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 750	14 000	19 394	15 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 750	14 000	19 394	15 000
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 750	14 000	19 394	15 000
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		14 750	14 000	19 394	15 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 054	12 390	17 164	13 275
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Истра городской округ, Ефимово деревня	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальняя деревня	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня	Московская область, Солнечногорский район, д. Полярково
Направление/шоссе		Пятницкое шоссе, Ленинградское шоссе	Волоколамское шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское	Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 054	12 390	17 164	13 275
Удаленность от МКАД	км	37	49	38	43	25
Корректировка	%		21,50%	1,70%	10,40%	-19,80%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 861	12 601	18 949	10 647
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 861	12 601	18 949	10 647
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 861	12 601	18 949	10 647
Физические характеристики						

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь земельного участка	сот.	280,00	200,00	1 680,00	165,00	3 429,00
Корректировка	%		0,00%	5,26%	0,00%	13,64%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 861	13 264	18 949	12 099
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 861	13 264	18 949	12 099
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		15 861	13 264	18 949	12 099
Выводы						
Вариация	%	20%				
Общая чистая коррекция	%		21,50%	6,96%	10,40%	33,44%
Весовой коэффициент			0,2411	0,2739	0,2654	0,2196
Вклад аналога			3 824	3 633	5 029	2 657
Стоимость за 1 сотку	руб./сот.	15 143				

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Согласно данным справочника «Сборник рыночных корректировок» СРК-2020, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2020 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 9.2-5 Диапазон корректировок на уторгование

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Московская область в марте 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Для расчета принято среднее значение диапазона корректировки на торг для земельных участков в размере (-11,5%).

Район расположения

Ценообразующим фактором для земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московской области является не район расположения, а направление и удаление от МКАД. По данным справочника «Справочник Оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области» Москва, 2017 г. к Северо-Западному направлению относятся следующие шоссе:

- ✓ **Северо-Западное направление:** представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

В связи с тем, что направләне у объектов оценки и объектов аналогов сопоставимо корректировка не применялась.

Удаленность от МКАД

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

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

зависимости от фактора удаленности от МКАД:

Таблица 9.2-6 Корректировки на удаление от МКАД
Земли сельскохозяйственного назначения

Северо-Западное направление

Таблица 24

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-9%	-23%	-29%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 - 1 000	10%	0%	-13%	-22%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 3 000	29%	18%	0%	-8%	-20%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 - 5 000	> 30%	29%	9%	0%	-12%	< -30%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	> 30%	> 30%	25%	14%	0%	-22%	< -30%	< -30%
10 001 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	29%	0%	-13%	< -30%
30 001 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	16%	0%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	27%

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

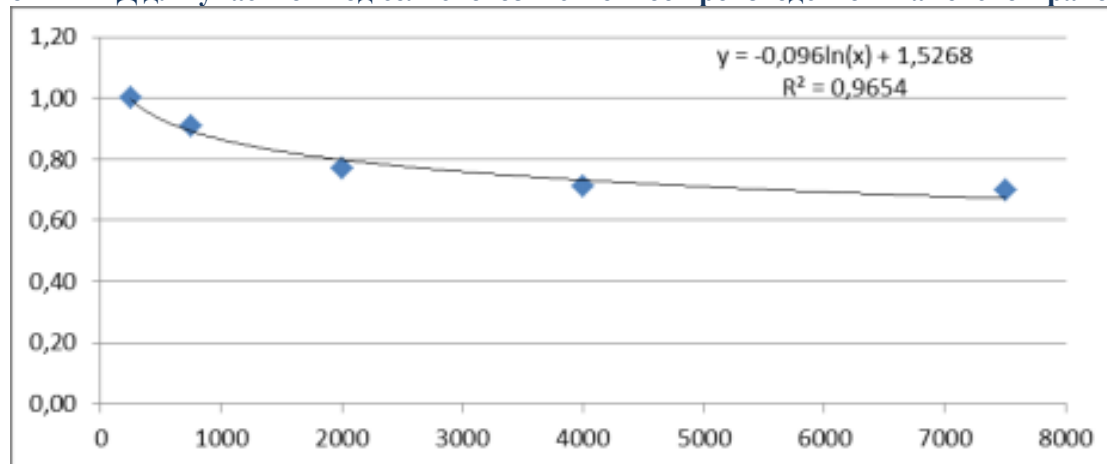
Таблица 9.2-7 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство по Северо-Западному направлению

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,65
50	0,43
70	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 9-1. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском районе



Таким образом, корректировка на удаленность от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском будет рассчитана по формуле: $-0,096 \cdot \ln(x) + 1,5268$, где X- удаление от МКАД.

Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка в Истринском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	63	71	75	75
Модельная корректировка	0,3683	0,3267	0,3076	0,3076
Корректировка		12,7%	19,7%	19,7%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для участка в Солнечногорском районе

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Удаленность от МКАД, км.	37	49	38	43	25
Модельная корректировка	0,5535	0,4557	0,5442	0,5012	0,6899
Корректировка		21,5%	1,7%	10,4%	-19,8%

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:

Таблица 9.2-10 Диапазон корректировок на площадь

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,88	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельного участка площадью 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,72	0,62	0,82

Таблица 9.2-11 Расчет корректировки на площадь для участка в Истринском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот.	688,07	258,74	200,08	763,97
Диапазон площади, га	<10 га.	<10 га.	<10 га.	<10 га.
Корректировка		0%	0%	0%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-12 Расчет корректировки на площадь для участка в солнечногорском районе

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Площадь, га	280,00	200,00	1 680,00	165,00	3 429,00
Диапазон площади, га	<10 га.	<10 га.	От 10 до 30 га	<10 га.	От 30 до 100 га.
Корректировка		0%	5,26% (1/0,95-1)	0,00%	13,64% (1/0,88-1)

Источник: составлено Оценщиком

Коэффициент вариации¹⁷

Для полученного ряда скорректированных стоимостей объектов-аналогов рассчитывался коэффициент вариации. Коэффициент вариации V_{σ} – 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:

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

σ -среднеквадратическое отклонение,

x - среднее арифметическое.

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

¹⁷ Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 576с.:ил. стр.192

необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов составила 10% до 20% - изменчивость вариационного ряда средняя.

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 9.2-13 Расчет 1 сотки земельных участков входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удаление от МКАД	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Корректировка на удаление от МКАД	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Диапазон площади	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Корректировка на индивидуальные особенности	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.
1	50:08:0070265:42	5 593,47	63,00	1 832	0%	1 832	30-100	-12%	1 612	0%	1 612
2	50:08:0080314:19	1 142,21	76,00	1 832	-2%	1 795	10-30	-5%	1 706	0%	1 705
3	50:08:0080327:51	3 574,52	63,00	1 832	0%	1 832	30-100	-12%	1 612	0%	1 612
4	50:08:0080327:52	1 406,68	63,00	1 832	0%	1 832	10-30	-5%	1 740	0%	1 740
5	50:08:0080327:53	688,07	63,00	1 832	0%	1 832	<10	0%	1 832	0%	1 832
6	50:08:0080327:54	2 078,05	63,00	1 832	0%	1 832	10-30	-5%	1 740	0%	1 740
7	50:08:0090341:68	3 372,65	59,00	1 832	1%	1 850	30-100	-5%	1 758	0%	1 758
8	50:09:0060126:0010	280,00	37,00	15 143	0%	15 143	<10	0%	15 143	0%	15 143
9	50:09:0060418:500	290,12	22,00	15 143	4%	15 749	<10	-87,5%	15 749	-87,5%	1 969
10	50:09:0060433:14	187,64	22,00	15 143	4%	15 749	<10	0%	15 749	0%	15 749
11	50:09:0060433:15	121,93	22,00	15 143	4%	15 749	<10	0%	15 749	0%	15 749
12	50:09:0060433:25	65,52	32,00	15 143	1%	15 294	<10	0%	15 294	0%	15 294
13	50:09:0060510:30	196,54	16,00	15 143	7%	16 203	<10	0%	16 203	0%	16 203
14	50:09:0060812:0010	300,00	16,00	15 143	7%	16 203	<10	0%	16 203	0%	16 203
15	50:09:0070416:1603	266,05	19,00	15 143	5%	15 900	<10	-87,5%	15 900	-87,5%	1 988
16	50:09:0070416:1604	13,95	19,00	15 143	5%	15 900	<10	0%	15 900	0%	15 900
17	50:09:0070603:441	99,55	15,00	15 143	7%	16 203	<10	0%	16 203	-87,5%	2 006

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетным таблицам:

Площадь.

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

Таблица 9.2-14 Диапазон корректировок на площадь

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки, классифицируемые как залежь			
Отношение удельной цены земельного участка площадью 30 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,88	0,82	0,95
Отношение удельной цены земельного участка площадью 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,81	0,74	0,88
Отношение удельной цены земельного участка площадью свыше 100 га к удельной цене такого же объекта площадью 10 га	0,72	0,62	0,82

Корректировка рассчитывалась по данным таблице. За объект аналог был принят условно взятый земельный участок, для которого определена стоимость 1 сотки

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Удаленность от МКАД

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

Таблица 9.2-15 Корректировки на удаление от МКАД
Земли сельскохозяйственного назначения

Северо-Западное направление

Таблица 24

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-9%	-23%	-29%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 - 1 000	10%	0%	-13%	-22%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 - 3 000	29%	18%	0%	-8%	-20%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 - 5 000	> 30%	29%	9%	0%	-12%	< -30%	< -30%	< -30%
5 001 - 10 000	> 30%	> 30%	25%	14%	0%	-22%	< -30%	< -30%
10 001 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	29%	0%	-13%	< -30%
30 001 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	16%	0%	-21%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	27%	0%

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

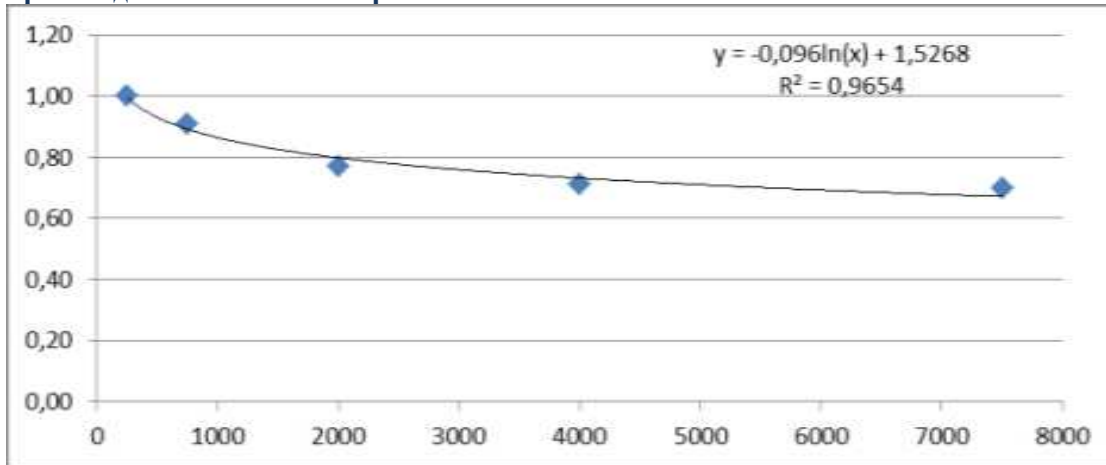
Таблица 9.2-16 Характеристика выборки для построения зависимости относительно удаленности земельного участка от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство по Северо-Западному направлению

Удаленность от МКАД, км.	Корректирующий коэффициент
10	1,00
30	0,65
50	0,43
70	0,33

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

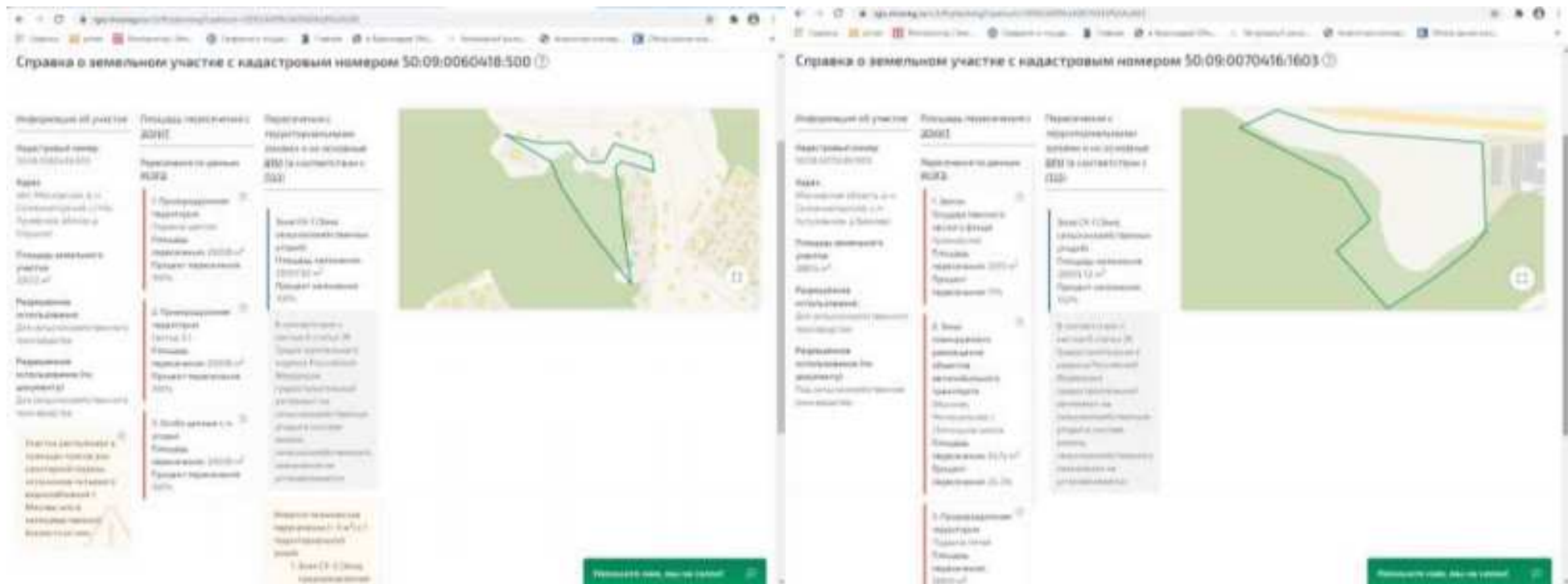
Рисунок 9-2. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно удаленности от МКАД для участков под сельскохозяйственное производство в Раменском районе



Корректировка на площадь была рассчитана по формуле: $(-0,096 \cdot \ln(X1) + 1,5268) / (-0,096 \cdot \ln(X2) + 1,5268) - 1$, где X1-удаление от МКАД участка входящего в состав объекта оценки, X2-удаление от МКАД условно взятого земельного участка

Индивидуальные особенности

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:09:0060418:500; 50:09:0070416:1603; относятся к зоне СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство. Так же данные земельные участки покрыты многолетними насаждениями, что не позволяет использовать их по целевому назначению (сельхоз производство). Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070603:441 согласно представленным документам имеет охранную зону реки и вытянутую форму, что так же препятствует его целевому использованию.



Корректировка на индивидуальные особенности будет рассчитана по методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)¹⁸, т.к. использовать в полной мере данные участки не представляется возможным, перевести в другие зоны так же не предусмотрено по правилам застройки и землепользования.

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.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины корректировки:

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

¹⁸ <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>

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

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

Таблица 9.2-17 Расчет корректировки на индивидуальные особенности

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	0	0	1	0	3
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	50,00%	0,00%	300,00%
Итого				350,00%	
Количество факторов				4	
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута				87,50%	

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-18 Итоговая стоимость земельных участков

№ п/п	Объект права	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	5 593,47	1 612	9 016 674	9 016 700
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221	1 142,21	1 705	1 947 468	1 947 500
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452	3 574,52	1 612	5 762 126	5 762 100
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668	1 406,68	1 740	2 447 623	2 447 600
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807	688,07	1 832	1 260 544	1 260 500
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805	2 078,05	1 740	3 615 807	3 615 800

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект права	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
7	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	3 372,65	1 758	5 929 119	5 929 100
8	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	280,00	15 143	4 240 040	4 240 000
9	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012	290,12	1 969	571 246	571 200
10	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	187,64	15 749	2 955 142	2 955 100
11	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	121,93	15 749	1 920 276	1 920 300
12	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	65,52	15 294	1 002 063	1 002 100
13	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	196,54	16 203	3 184 538	3 184 500

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект права	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
14	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровка	50:09:0060812:0010	30 000	300,00	16 203	4 860 900	4 860 900
15	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605	266,05	1 988	528 907	528 900
16	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395	13,95	15 900	221 805	221 800
17	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	34 955	99,55	2 006	199 697	199 700
	Итого			1 992 695				49 663 800

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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 использовании 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.
Земельные участки (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области	Не применялся	49 663 800	Не применялся

10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки без учета НДС¹⁹ составляет:

49 663 800 (Сорок девять миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи восемьсот) рублей,

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
35.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	9 016 700
36.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	114 221	1 947 500

¹⁹ 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.

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
37.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	357 452	5 762 100
38.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	140 668	2 447 600
39.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	68 807	1 260 500
40.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	207 805	3 615 800
41.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	5 929 100
42.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	4 240 000
43.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012	571 200
44.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	2 955 100
45.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	1 920 300
46.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	1 002 100
47.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	3 184 500
48.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	4 860 900
49.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	26 605	528 900
50.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	1 395	221 800

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
51.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	34 955	199 700
Итого				1 992 695	49 663 800

Оценщик, Делов А.И.



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.²⁰ 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:

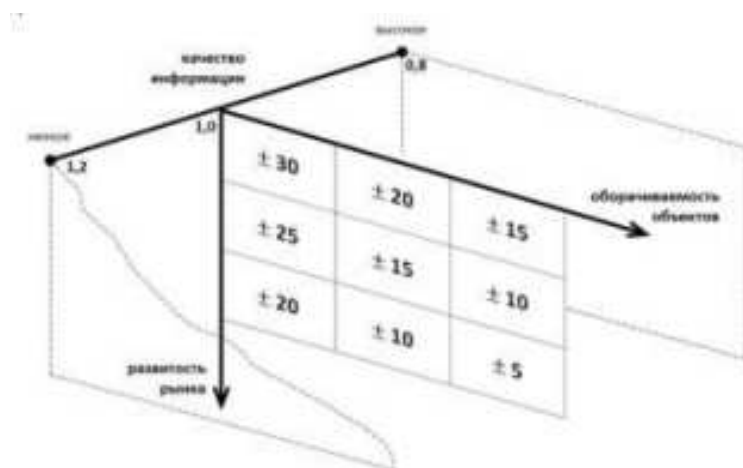
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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 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

²⁰ https://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

площадь оборачиваемость и развитость рынка принимается на низком уровне -25%. 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 +/- 30%.

Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Итоговая стоимость, руб.	Нижняя граница интервала, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
1.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	9 016 674	6 762 525	11 270 875
2.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080314:19	1 947 468	1 460 625	2 434 375
3.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:51	5 762 126	4 321 575	7 202 625
4.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:52	2 447 623	1 835 700	3 059 500
5.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:53	1 260 544	945 375	1 575 625
6.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0080327:54	3 615 807	2 711 850	4 519 750
7.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	5 929 119	4 446 825	7 411 375
8.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	4 240 040	3 180 000	5 300 000
9.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	571 246	428 400	714 000
10.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	2 955 142	2 216 325	3 693 875
11.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	1 920 276	1 440 225	2 400 375
12.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	1 002 063	751 575	1 252 625
13.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	3 184 538	2 388 375	3 980 625
14.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	4 860 900	3 645 675	6 076 125
15.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1603	528 907	396 675	661 125
16.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:1604	221 805	166 350	277 250
17.	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070603:441	199 697	149 775	249 625
	Итого		49 663 800	37 247 850	62 079 750

Источник: расчет Оценщика

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» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области



ФОО
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ОБЩЕСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВЕННОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700140146 | ИНН 770822442
 63 ЗИТОВА, А.И. 308 | E-mail: info@fooo.ru | Web: www.fooo.ru
 Тел.: (495) 603-74-23, (495) 267-67-23 | Факс: (495) 267-67-18

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Делегу Андрей Игоревич

о том, что Делегу Андрей Игоревич является членом РОО и включен в реестр с № 45 от 02 февраля 2018 г. в регистрационный номер 00224.

Делегация представлена членом исполнительного комитета РОО

Представлена право осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Квалификационный аттестат:

- №00224 от 02.02.2018. Оценка недвижимости, действителен до 02.02.2021.
- №010224 от 13.12.2018. Оценка движимой собственности, действителен до 13.12.2021.

Наличие перечисленных квалификационных аттестатов, указанных в реестре члена саморегулируемой организации оценщиков:

Российская Федерация, Московская область, г. Москва

Место работы (наименование, наименование организации, наименование должности): ООО «Федеральный ресурсный центр по организации оценки недвижимости» (ФОО)

Сведения об образовании (наименование ВУЗа, форма обучения, дата окончания):

Информация о результатах государственной аккредитации:

А. Делегу Андрей Игоревич, образование высшее, «Академия управления», Делегатура №113-01231-000002-776-000234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., дата окончания с 01.01.2019 по 30.06.2020.

Б. Делегу Андрей Игоревич, образование высшее, «Технический», Делегатура №113-01231-000002-776-000234 от 07.09.2018 на сумму 300000 руб., дата окончания с 01.01.2019 по 30.06.2020.

Информация о наличии образования в области профессиональной деятельности в области оценочной деятельности: Делегатура №00224 от 02.02.2018. Аккредитация на право осуществления оценочной деятельности (высшее образование)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 02 февраля 2020 г.
 Для получения выписки 02 февраля 2020 г.

Делегату А.С. Ермаков



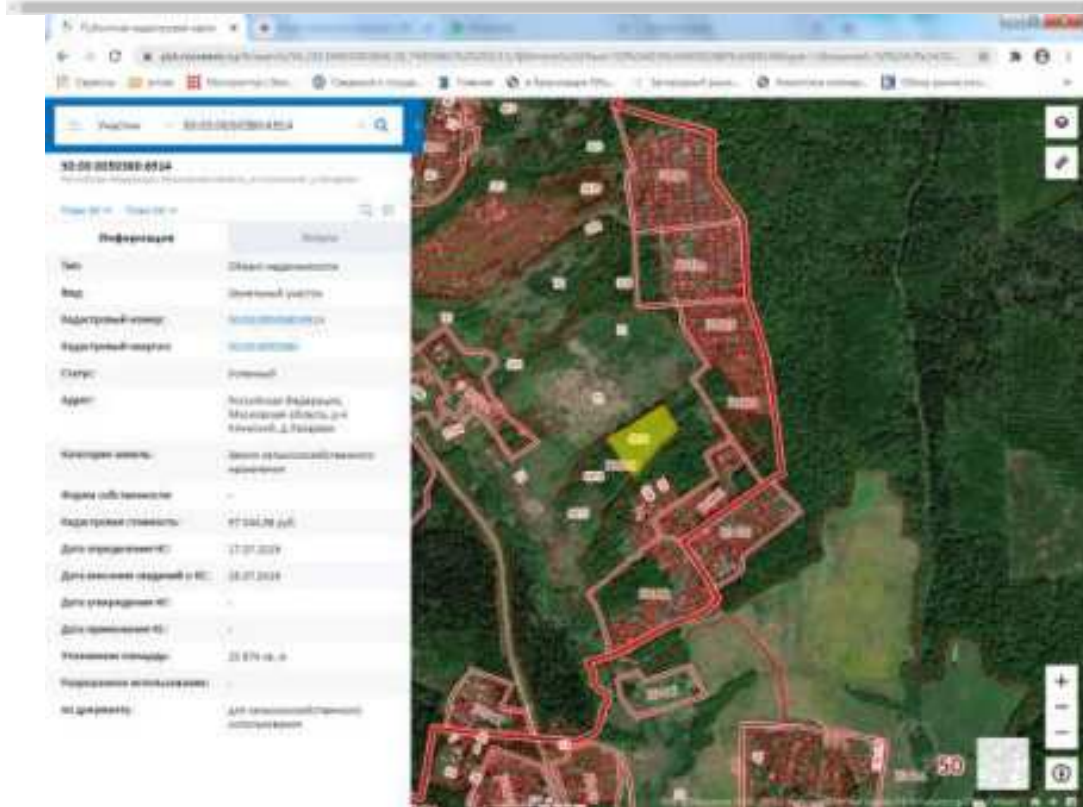
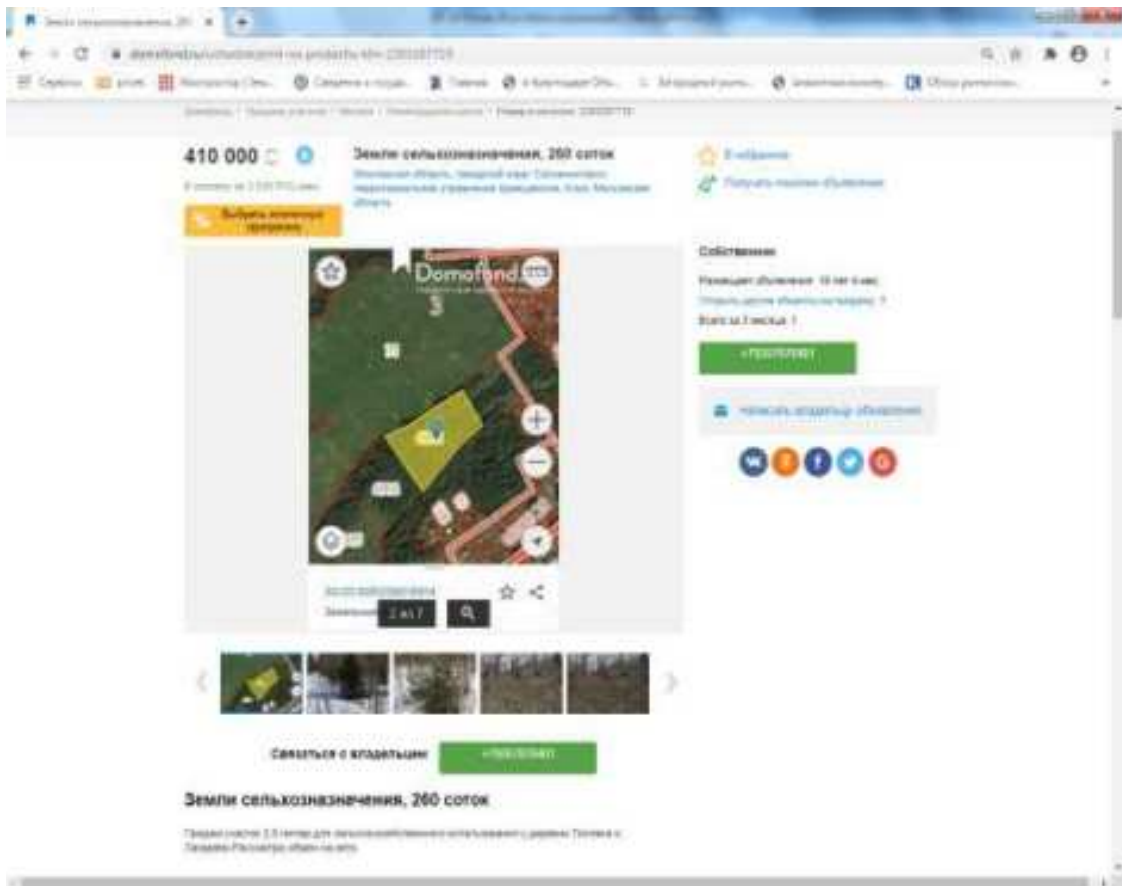
Жоғары білім туралы		ДИПЛОМ	
ЖБ № 0202232		в высшем образовании	
Осы диплом берілді	<u>Делов</u>	Настоящий диплом выдан	<u>Делову</u>
<u>Андрей Игоревичу</u>	берілді,	<u>Андрей Игоревичу</u>	в том, что он
од. <u>2008</u> жылы	<u>Алматы экономика және</u>	в <u>2008</u> году поступил	в <u>Алматыском</u>
	<u>статистика академиясына</u>		<u>академию экономики и статистики</u>
түсіп,	<u>2010</u> жылы	<u>050908 "Бағалау"</u>	
	<u>мамандығы бойынша Алматы экономика</u>		
	<u>және статистика академиясының</u>		
жоғары білім берудің қасиеттік оқы бағдарламасын толық		и в <u>2010</u> году полностью освоил	профессиональную
менгеріп шықты.		учебную программу высшего образования	
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының <u>2010</u> жылы		<u>по специальности 050908 "Оценка"</u>	
<u>"20" сәуіріндегі</u>	<u>бағалау</u>	<u>Алматынқой академия</u>	
	<u>бағалау</u>	<u>экономика и статистики</u>	
білісінді және (немесе) БАКАЛАВР академиялық дәрежесі		Решением Государственной аттестационной комиссии от	
берілді.		<u>"20" апреля 2010</u> года ему (ей) присвоена	
Мемлекеттік аттестаттау комиссиясының		квалификация и (или) академическая степень БАКАЛАВР	
Решением		<u>оценки</u>	
Алматы		Президентом Государственной	
2010 жылы <u>"07"</u> наурыз		аттестационной комиссии	
Тіркеу номері <u>2579</u>		Вестар	
		Секретарь	
		М.П.	
		Город <u>Алматы</u>	
		<u>"07" июня 2010</u> года	
		Регистрационный номер <u>2579</u>	

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

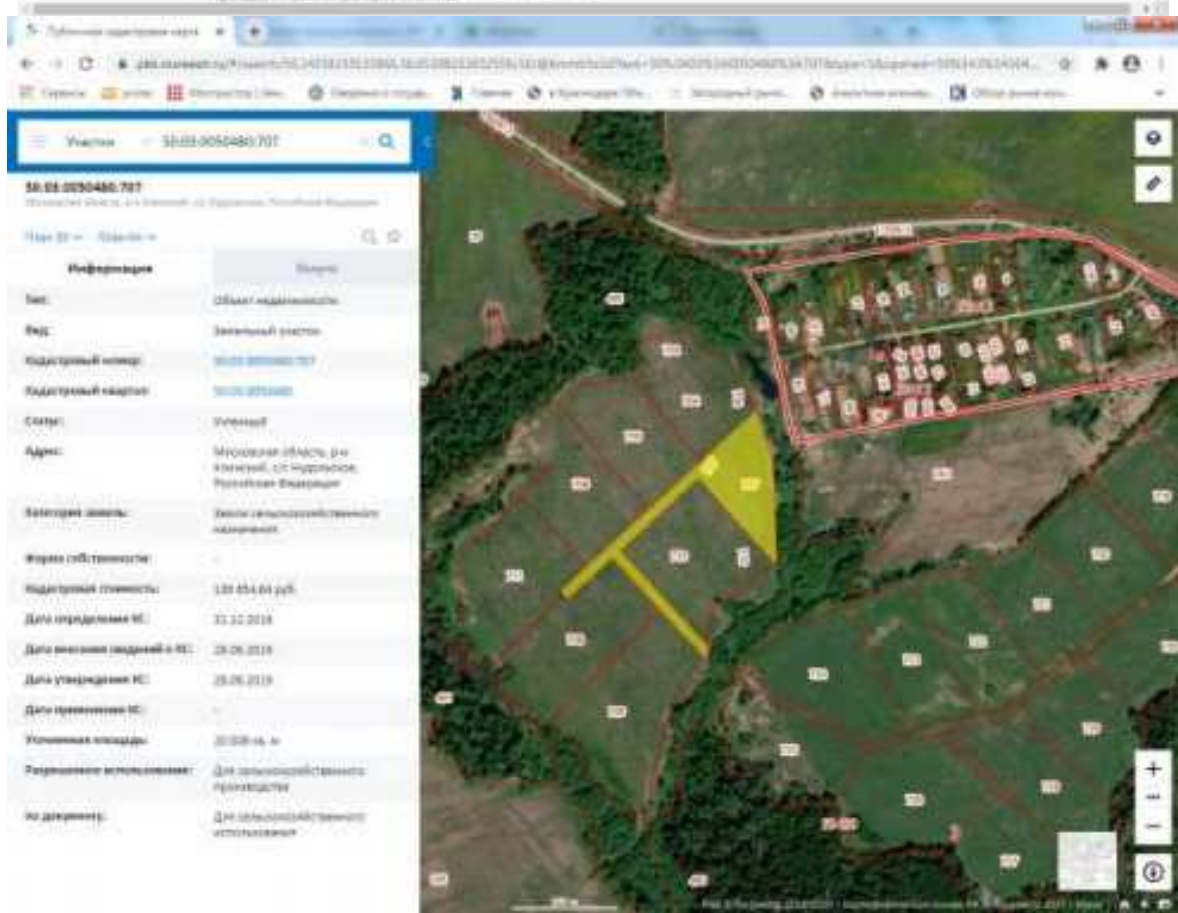
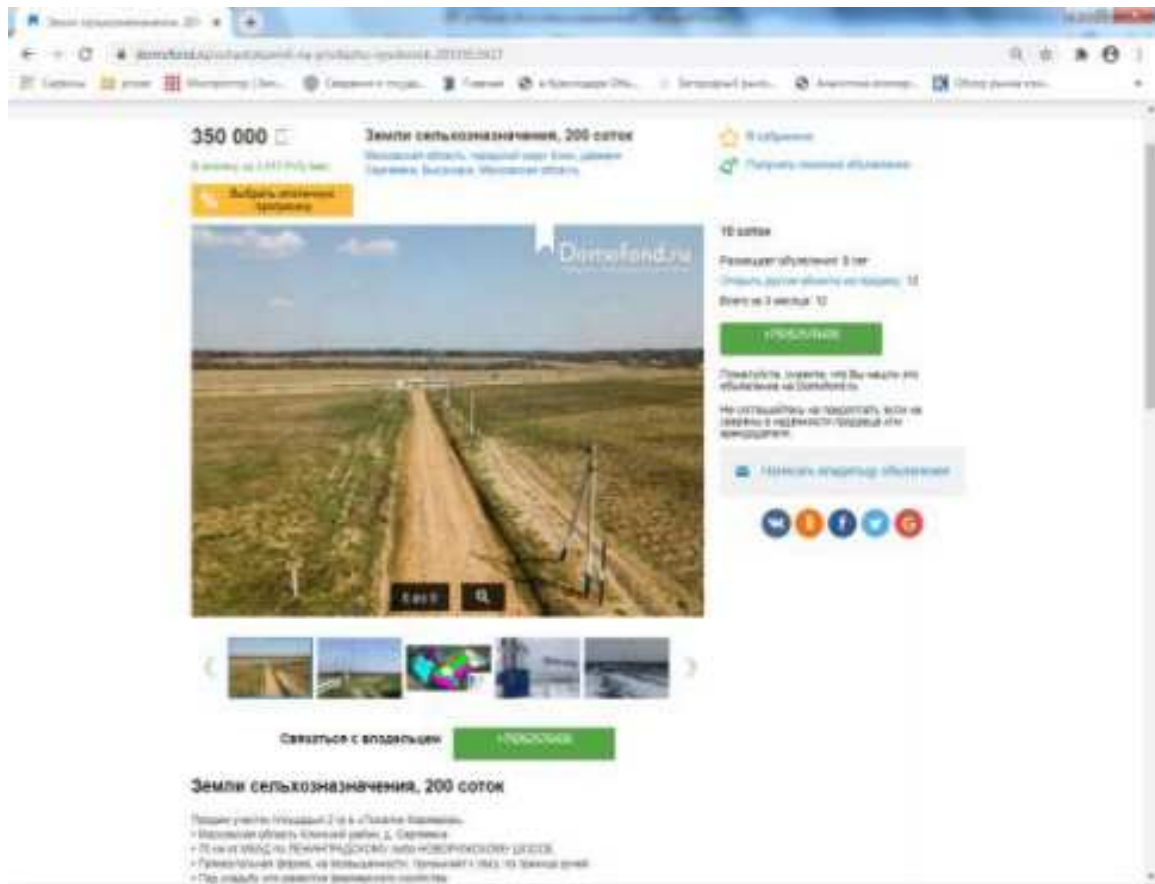
Объекты аналоги использованные для расчета стоимости земельныу участков в Истринском районе

Объект аналог №1



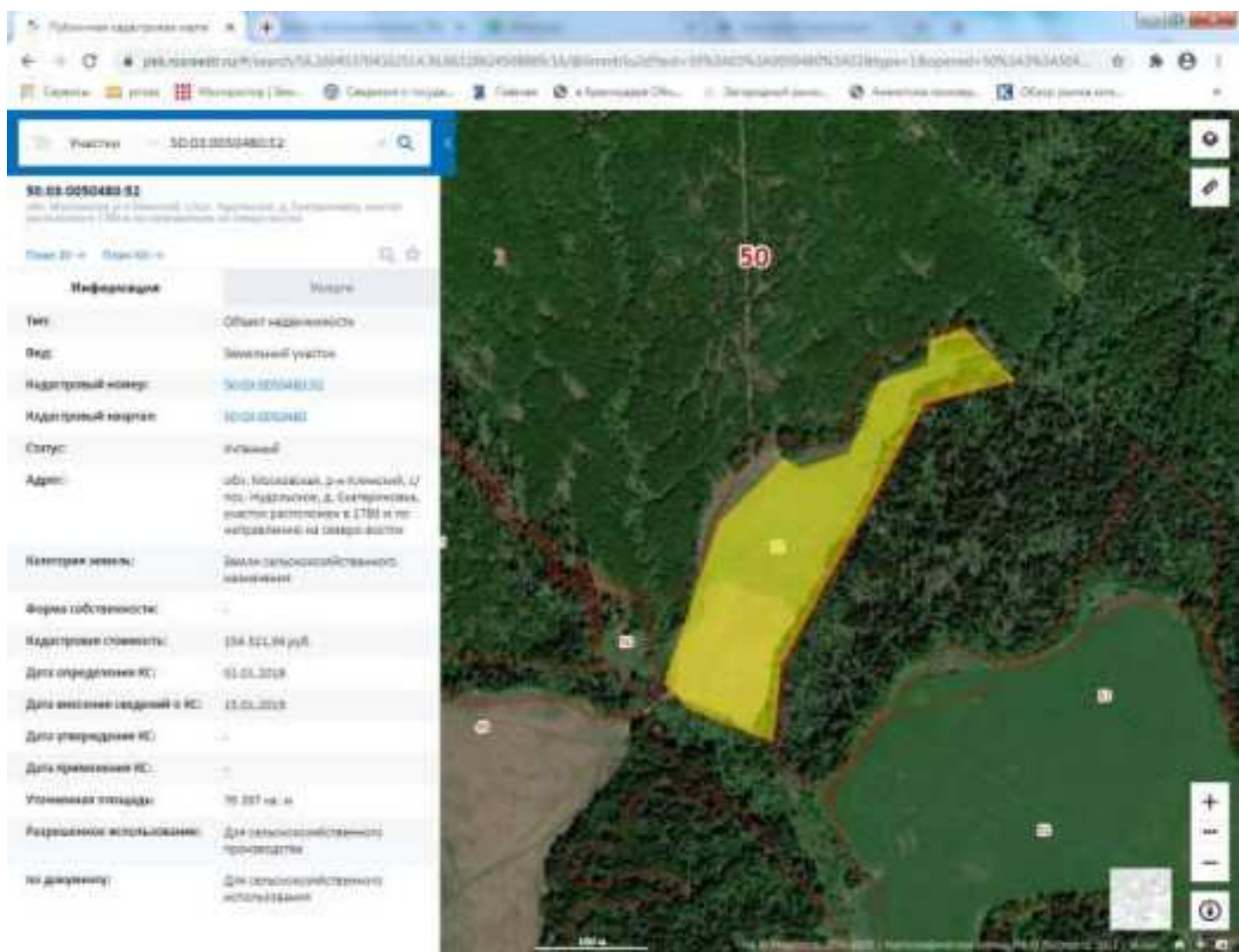
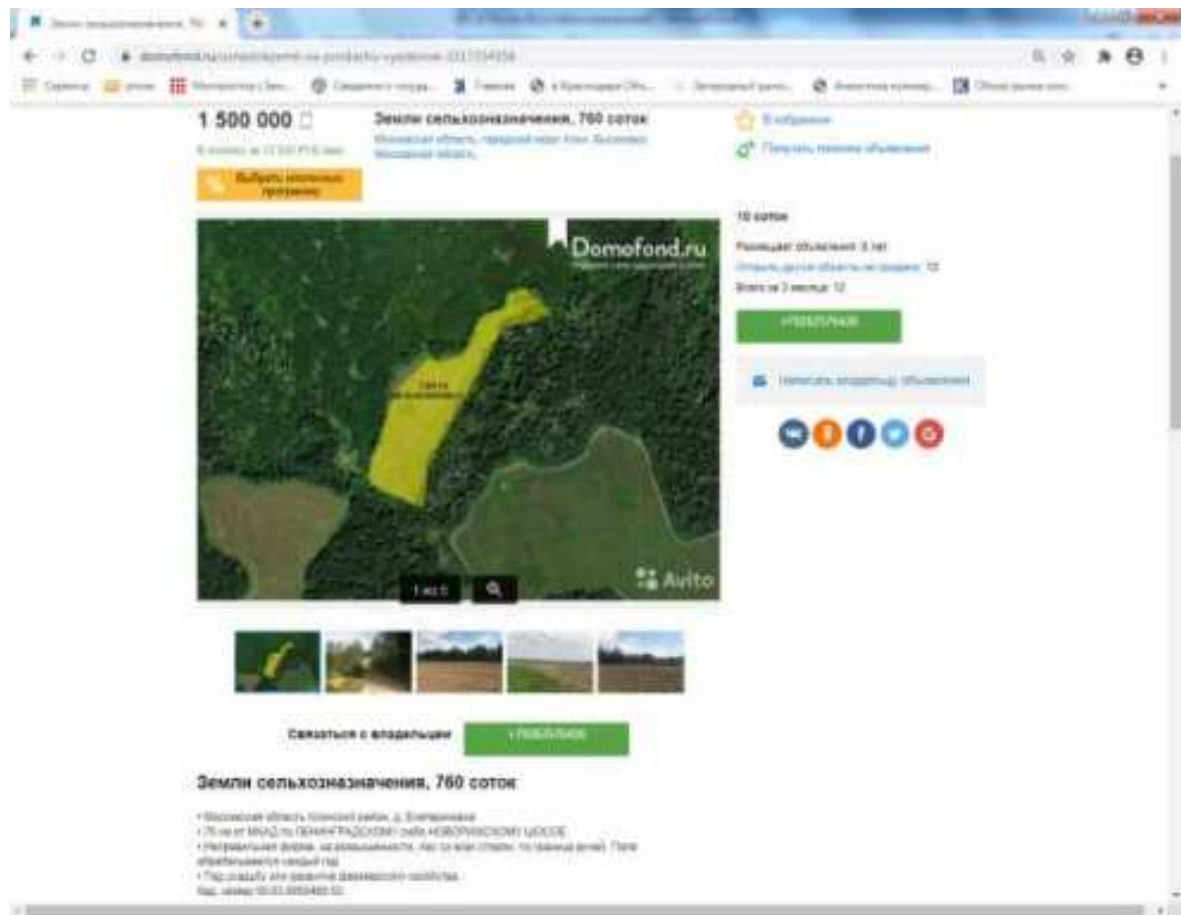
Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Объект аналог №2



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

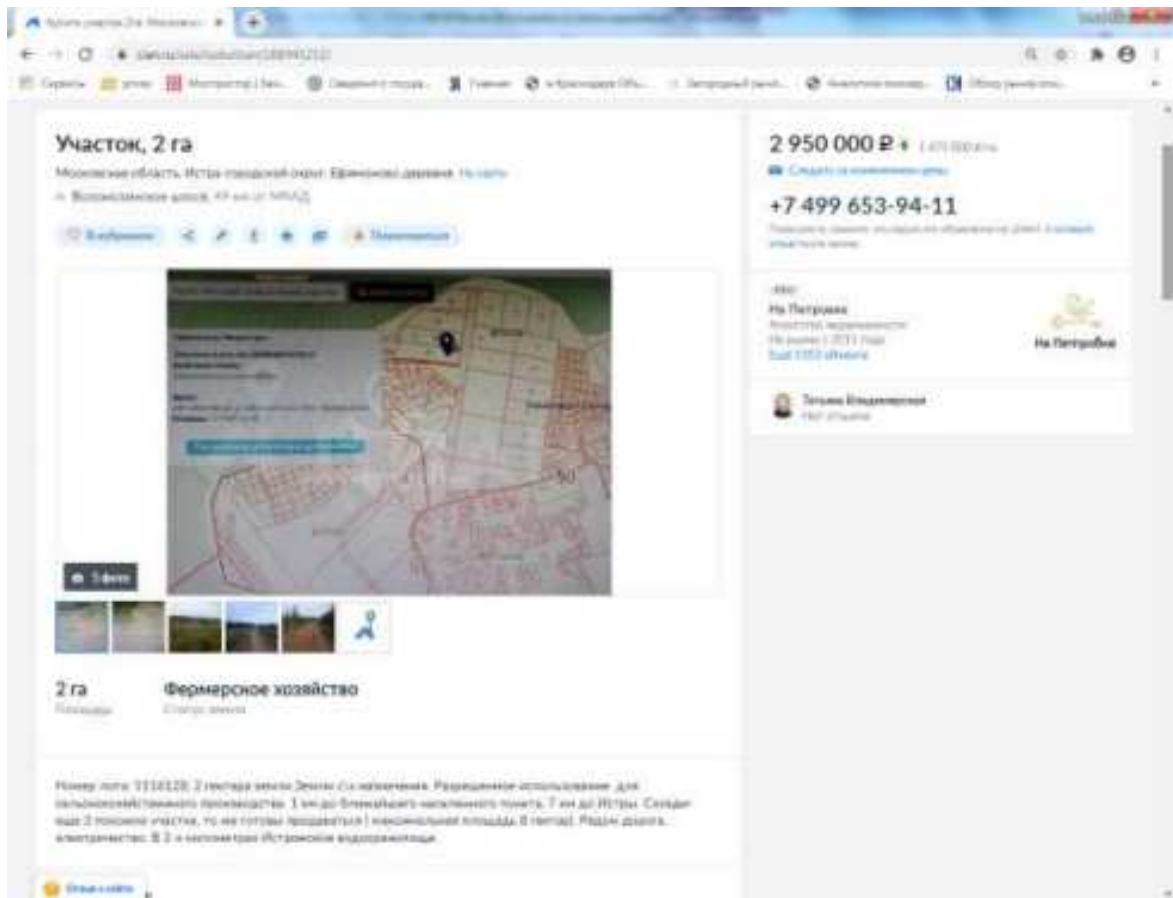
Объект аналог №3



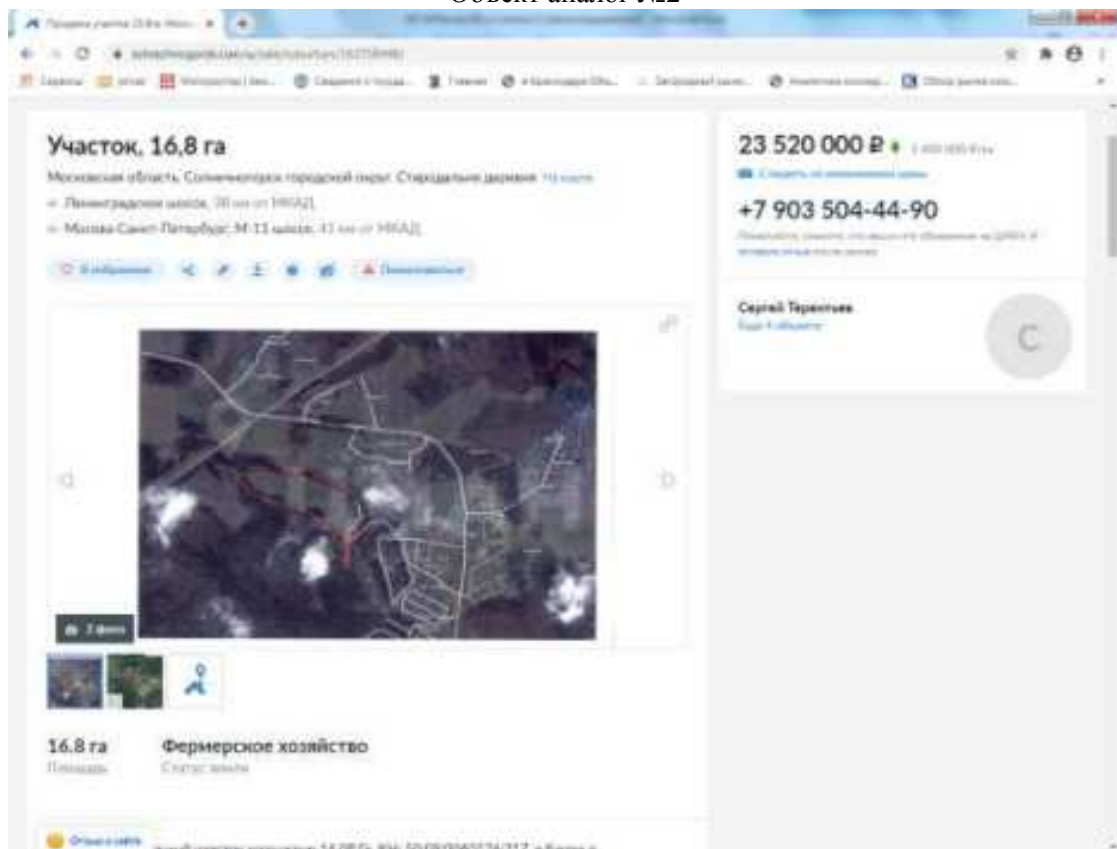
Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Объекты аналоги использованные для расчета стоимости земельных участков в Солнечногорском районе

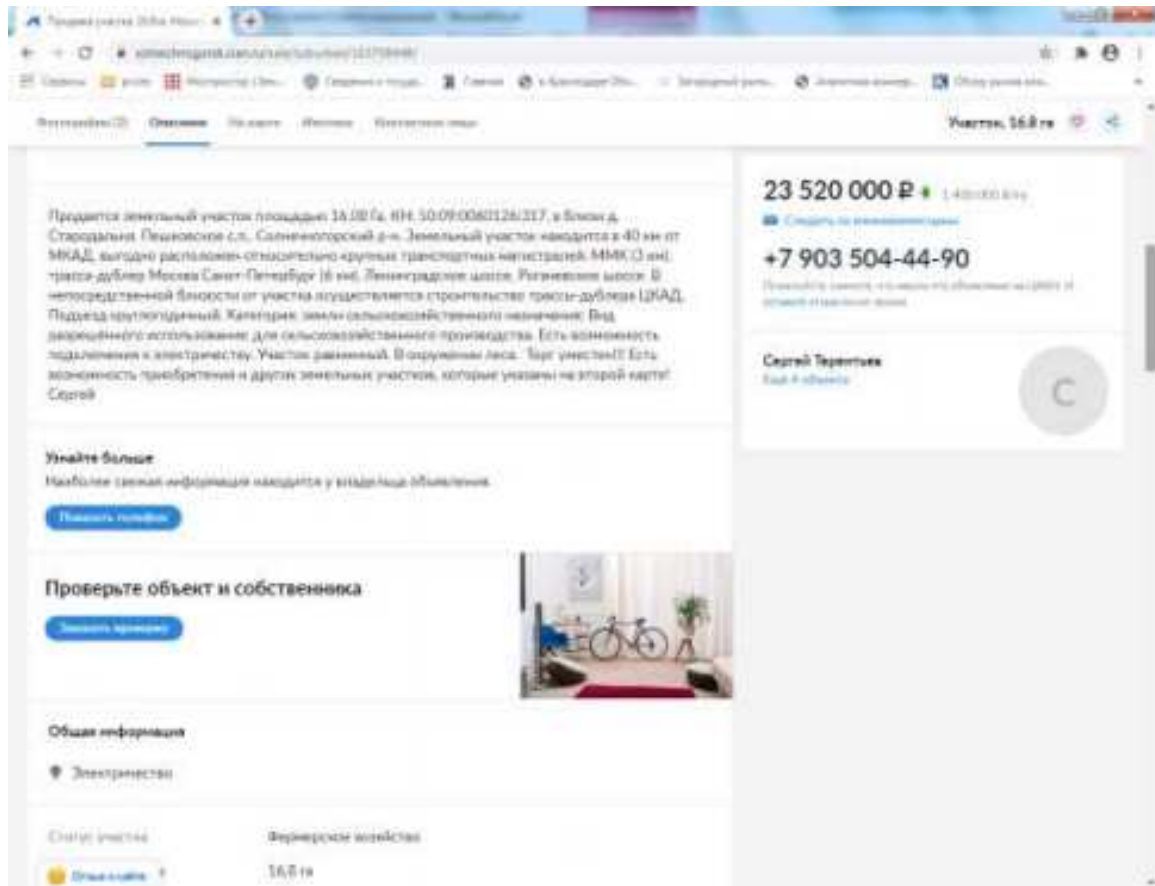
Объект аналог №1



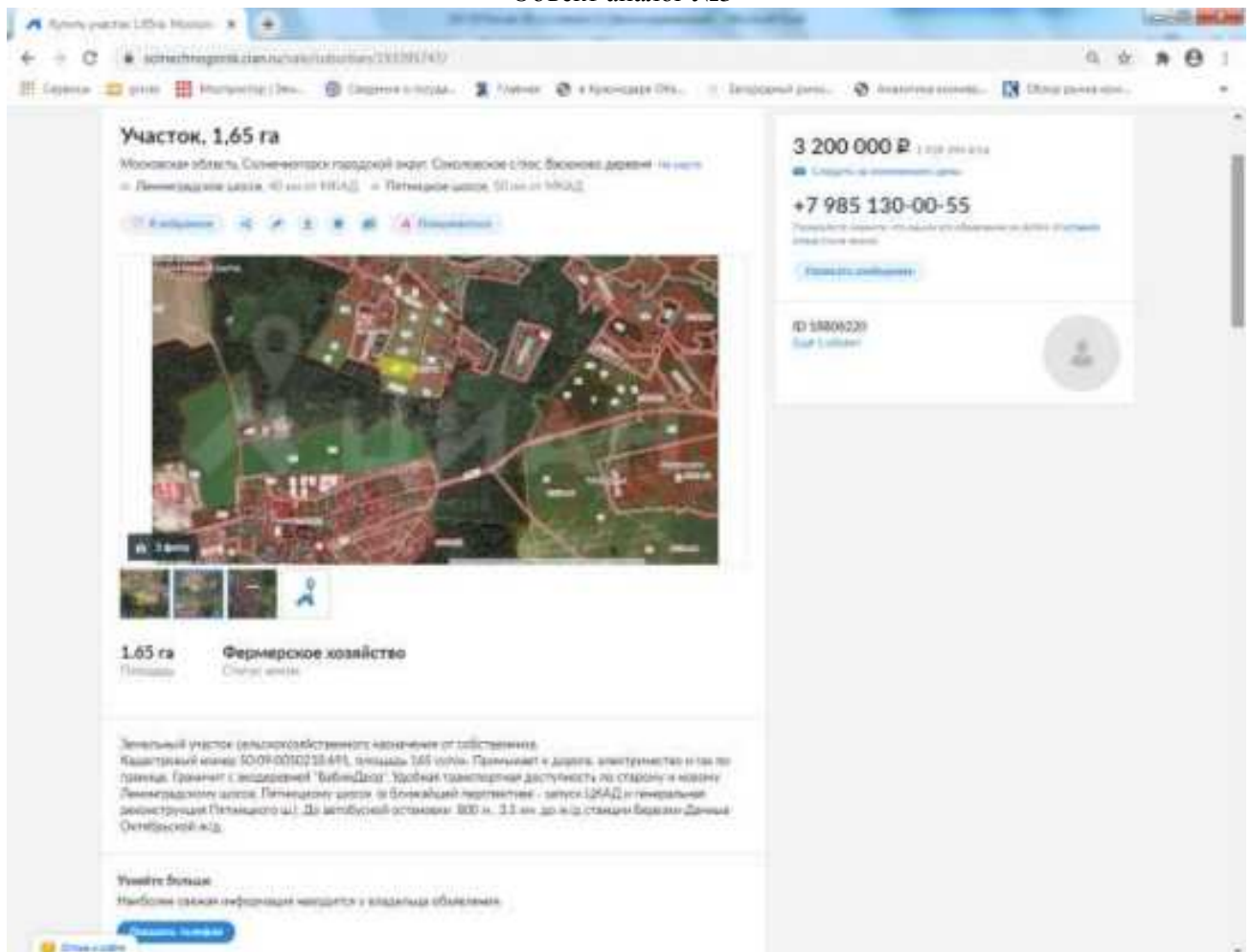
Объект аналог №2



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области



Объект аналог №3



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Объект аналог №4

51 435 000 Земли сельскохозяйственного назначения, 3429 соток
 Стоимость за 442 428 RUB/сотка

Выборить ипотеку
 Программу

ИД Land
 Реклама объявлений 3 года 7 мес.
 Открыть другие объявления на площадке 19
 Всего за 2 недели 19

+7492216046

Написать владельцу объявлений

WhatsApp Instagram Facebook Twitter Google Plus

Связаться с владельцем +7492216046

Земли сельскохозяйственного назначения, 3429 соток

Продать участок площадью 34 га. Возможна продажа участка от 5 га. Расположение: Московская область, Солнечногорский район. Хорошая транспортная доступность. Рельеф участка ровный. Коммуникации: электричество и газопровод. Категория земли - сельхоз. разрешенное использование - для сельского производства. Оформлен в собственность. Есть много предложений в Солнечногорском районе. Земле, отведенной на Ваш участок!

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное агентство по сельскому хозяйству

Исходный номер: _____
Дата: _____
Исполнитель: _____
Адрес: _____

Содержание отчета: _____

№ п/п	Наименование объектов	Единицы измерения					Средняя рыночная стоимость на дату отчета (руб./единица измерения)
		1	2	3	4	5	
1	земельный участок	1	1	1	1	1	1
2	земельный участок	1	1	1	1	1	1
3	земельный участок	1	1	1	1	1	1
4	земельный участок	1	1	1	1	1	1
5	земельный участок	1	1	1	1	1	1
6	земельный участок	1	1	1	1	1	1
7	земельный участок	1	1	1	1	1	1
8	земельный участок	1	1	1	1	1	1
9	земельный участок	1	1	1	1	1	1
10	земельный участок	1	1	1	1	1	1
11	земельный участок	1	1	1	1	1	1
12	земельный участок	1	1	1	1	1	1
13	земельный участок	1	1	1	1	1	1
14	земельный участок	1	1	1	1	1	1
15	земельный участок	1	1	1	1	1	1
16	земельный участок	1	1	1	1	1	1
17	земельный участок	1	1	1	1	1	1

Итого: _____

Подпись: _____
М.П. _____

Исходный номер: _____
Дата: _____
Исполнитель: _____
Адрес: _____

Содержание отчета: _____

Масштаб: _____

Подпись: _____
М.П. _____

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Лист 17 из 17

Рис. 17

Масштаб 1:1000

Исходные данные: Удобрения, удобрения, удобрения

Исходные данные: Удобрения, удобрения, удобрения

Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:
Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:
Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:

с/х. угодия

Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:
Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:
Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:

Исходные данные: Удобрения, удобрения, удобрения

Исходные данные: Удобрения, удобрения, удобрения

Лист 18 из 18

Рис. 18

Масштаб 1:1000

Исходные данные: Удобрения, удобрения, удобрения

Исходные данные: Удобрения, удобрения, удобрения

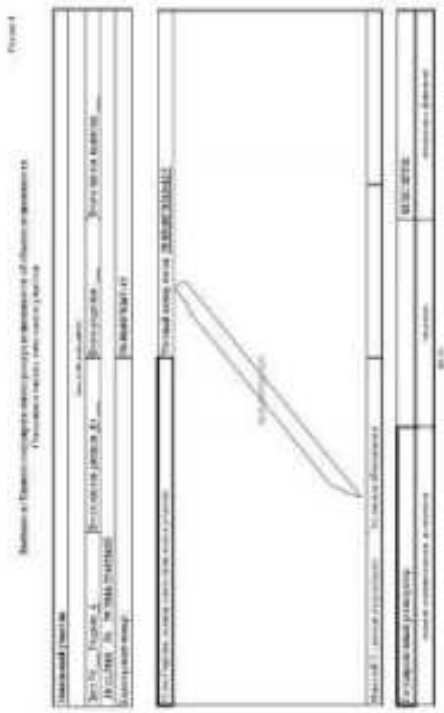
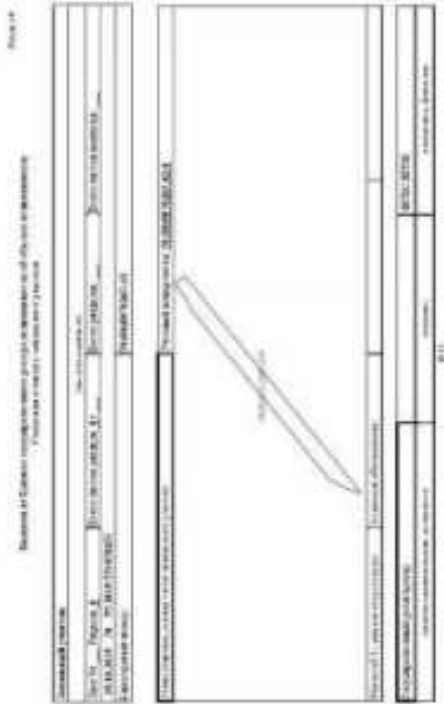
Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:
Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:
Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:

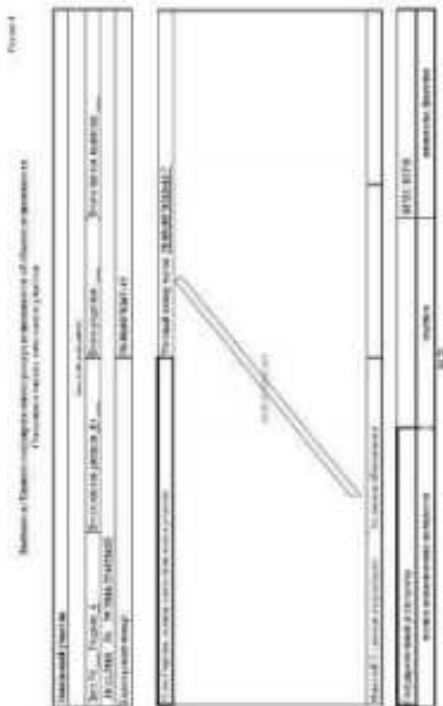
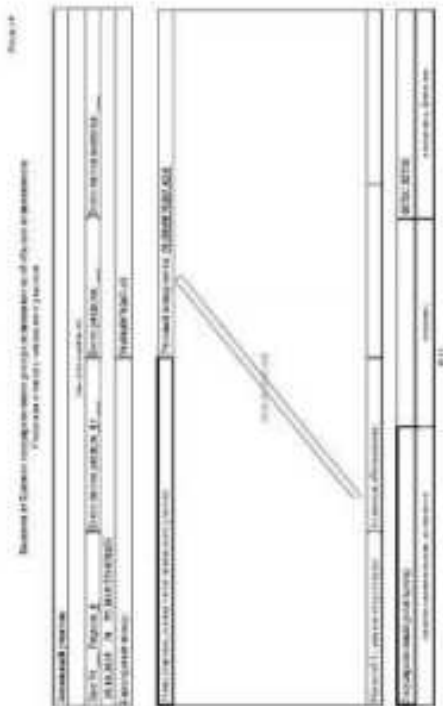
с/х. угодия

Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:
Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:
Исходные данные:	Исходные данные:	Исходные данные:

Исходные данные: Удобрения, удобрения, удобрения

Исходные данные: Удобрения, удобрения, удобрения





Лист №17

Министерство Московской области
Исполнительный аппарат

Инициалы (фамилия, имя, отчество) специалиста, проводившего оценку		Инициалы (фамилия, имя, отчество) специалиста, проводившего оценку	
Дата проведения оценки		Дата проведения оценки	
Пункт проведения оценки		Пункт проведения оценки	
1	2	3	4
1	2	3	4
3	4	5	6
5	6	7	8
7	8	9	10
9	10	11	12
11	12	13	14
13	14	15	16
15	16	17	18
17	18	19	20
19	20	21	22
21	22	23	24
23	24	25	26
25	26	27	28
27	28	29	30
29	30	31	32
31	32	33	34
33	34	35	36
35	36	37	38
37	38	39	40
39	40	41	42
41	42	43	44
43	44	45	46
45	46	47	48
47	48	49	50
49	50	51	52
51	52	53	54
53	54	55	56
55	56	57	58
57	58	59	60
59	60	61	62
61	62	63	64
63	64	65	66
65	66	67	68
67	68	69	70
69	70	71	72
71	72	73	74
73	74	75	76
75	76	77	78
77	78	79	80
79	80	81	82
81	82	83	84
83	84	85	86
85	86	87	88
87	88	89	90
89	90	91	92
91	92	93	94
93	94	95	96
95	96	97	98
97	98	99	100

Лист №12

Министерство Московской области
Исполнительный аппарат

Инициалы (фамилия, имя, отчество) специалиста, проводившего оценку		Инициалы (фамилия, имя, отчество) специалиста, проводившего оценку	
Дата проведения оценки		Дата проведения оценки	
Пункт проведения оценки		Пункт проведения оценки	
1	2	3	4
1	2	3	4
3	4	5	6
5	6	7	8
7	8	9	10
9	10	11	12
11	12	13	14
13	14	15	16
15	16	17	18
17	18	19	20
19	20	21	22
21	22	23	24
23	24	25	26
25	26	27	28
27	28	29	30
29	30	31	32
31	32	33	34
33	34	35	36
35	36	37	38
37	38	39	40
39	40	41	42
41	42	43	44
43	44	45	46
45	46	47	48
47	48	49	50
49	50	51	52
51	52	53	54
53	54	55	56
55	56	57	58
57	58	59	60
59	60	61	62
61	62	63	64
63	64	65	66
65	66	67	68
67	68	69	70
69	70	71	72
71	72	73	74
73	74	75	76
75	76	77	78
77	78	79	80
79	80	81	82
81	82	83	84
83	84	85	86
85	86	87	88
87	88	89	90
89	90	91	92
91	92	93	94
93	94	95	96
95	96	97	98
97	98	99	100

Лист № 12

Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения)

Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения)

№ п/п	Категория земель		Генеральный план территории	Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения)
	№	В		
1	01	0101	010101	01
2	01	0101	010101	01
3	01	0101	010101	01
4	01	0101	010101	01
5	01	0101	010101	01
6	01	0101	010101	01
7	01	0101	010101	01
8	01	0101	010101	01
9	01	0101	010101	01
10	01	0101	010101	01
11	01	0101	010101	01
12	01	0101	010101	01
13	01	0101	010101	01
14	01	0101	010101	01
15	01	0101	010101	01
16	01	0101	010101	01
17	01	0101	010101	01

Лист № 13

Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения)

Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения)

№ п/п	Категория земель		Генеральный план территории	Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения)
	№	В		
1	01	0101	010101	01
2	01	0101	010101	01
3	01	0101	010101	01
4	01	0101	010101	01
5	01	0101	010101	01
6	01	0101	010101	01
7	01	0101	010101	01
8	01	0101	010101	01
9	01	0101	010101	01
10	01	0101	010101	01
11	01	0101	010101	01
12	01	0101	010101	01
13	01	0101	010101	01
14	01	0101	010101	01
15	01	0101	010101	01
16	01	0101	010101	01
17	01	0101	010101	01

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Форм № 1

Итого по объектам: 17 объектов, общая площадь: 1992,695 кв. м.

Итого по объектам: 17 объектов, общая площадь: 1992,695 кв. м.

№ п/п	Категория земель			Генеральный план территории	Итого по объектам	Итого по объектам
	№	Вид	№			
1	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
2	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
3	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
4	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
5	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
6	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
7	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
8	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
9	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
10	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
11	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
12	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
13	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
14	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
15	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
16	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
17	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
Итого по объектам: 17 объектов, общая площадь: 1992,695 кв. м.						1992,695

Форм № 1

Итого по объектам: 17 объектов, общая площадь: 1992,695 кв. м.

Итого по объектам: 17 объектов, общая площадь: 1992,695 кв. м.

№ п/п	Категория земель			Генеральный план территории	Итого по объектам	Итого по объектам
	№	Вид	№			
1	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
2	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
3	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
4	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
5	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
6	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
7	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
8	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
9	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
10	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
11	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
12	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
13	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
14	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
15	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
16	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
17	01	0101	010101	земли населенных пунктов	17	1992,695
Итого по объектам: 17 объектов, общая площадь: 1992,695 кв. м.						1992,695

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Лист № 13

Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения) (разрешенное использование для сельского назначения)

Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения) (разрешенное использование для сельского назначения)

№ п/п	Категория земель		Генеральный план территории	Итого земельный участок	Итого земельный участок
	№	В			
1	01	0101000000	0101000000	0101000000	0101000000
2	02	0201000000	0201000000	0201000000	0201000000
3	03	0301000000	0301000000	0301000000	0301000000
4	04	0401000000	0401000000	0401000000	0401000000
5	05	0501000000	0501000000	0501000000	0501000000
6	06	0601000000	0601000000	0601000000	0601000000
7	07	0701000000	0701000000	0701000000	0701000000
8	08	0801000000	0801000000	0801000000	0801000000
9	09	0901000000	0901000000	0901000000	0901000000
10	10	1001000000	1001000000	1001000000	1001000000
11	11	1101000000	1101000000	1101000000	1101000000
12	12	1201000000	1201000000	1201000000	1201000000
13	13	1301000000	1301000000	1301000000	1301000000
14	14	1401000000	1401000000	1401000000	1401000000
15	15	1501000000	1501000000	1501000000	1501000000
16	16	1601000000	1601000000	1601000000	1601000000
17	17	1701000000	1701000000	1701000000	1701000000

Лист № 14

Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения) (разрешенное использование для сельского назначения)

Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения) (разрешенное использование для сельского назначения)

№ п/п	Категория земель		Генеральный план территории	Итого земельный участок	Итого земельный участок
	№	В			
1	01	0101000000	0101000000	0101000000	0101000000
2	02	0201000000	0201000000	0201000000	0201000000
3	03	0301000000	0301000000	0301000000	0301000000
4	04	0401000000	0401000000	0401000000	0401000000
5	05	0501000000	0501000000	0501000000	0501000000
6	06	0601000000	0601000000	0601000000	0601000000
7	07	0701000000	0701000000	0701000000	0701000000
8	08	0801000000	0801000000	0801000000	0801000000
9	09	0901000000	0901000000	0901000000	0901000000
10	10	1001000000	1001000000	1001000000	1001000000
11	11	1101000000	1101000000	1101000000	1101000000
12	12	1201000000	1201000000	1201000000	1201000000
13	13	1301000000	1301000000	1301000000	1301000000
14	14	1401000000	1401000000	1401000000	1401000000
15	15	1501000000	1501000000	1501000000	1501000000
16	16	1601000000	1601000000	1601000000	1601000000
17	17	1701000000	1701000000	1701000000	1701000000

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Лист № 17
Итого по участкам: 17 ед. общей площадью 1992 695 кв. м.

№ п/п	№ участка	Площадь участка, кв. м.	Стоимость участка, руб.	Итого по участкам, руб.
1	2	3	4	5
1	306/20-001/2018/001/001	10000	100000000	100000000
2	306/20-001/2018/001/002	10000	100000000	200000000
3	306/20-001/2018/001/003	10000	100000000	300000000
4	306/20-001/2018/001/004	10000	100000000	400000000
5	306/20-001/2018/001/005	10000	100000000	500000000
6	306/20-001/2018/001/006	10000	100000000	600000000
7	306/20-001/2018/001/007	10000	100000000	700000000
8	306/20-001/2018/001/008	10000	100000000	800000000
9	306/20-001/2018/001/009	10000	100000000	900000000
10	306/20-001/2018/001/010	10000	100000000	1000000000
11	306/20-001/2018/001/011	10000	100000000	1100000000
12	306/20-001/2018/001/012	10000	100000000	1200000000
13	306/20-001/2018/001/013	10000	100000000	1300000000
14	306/20-001/2018/001/014	10000	100000000	1400000000
15	306/20-001/2018/001/015	10000	100000000	1500000000
16	306/20-001/2018/001/016	10000	100000000	1600000000
17	306/20-001/2018/001/017	10000	100000000	1700000000
Итого по участкам:				17000000000

Лист № 18
Итого по участкам: 17 ед. общей площадью 1992 695 кв. м.

№ п/п	№ участка	Площадь участка, кв. м.	Стоимость участка, руб.	Итого по участкам, руб.
1	2	3	4	5
1	306/20-001/2018/001/001	10000	100000000	100000000
2	306/20-001/2018/001/002	10000	100000000	200000000
3	306/20-001/2018/001/003	10000	100000000	300000000
4	306/20-001/2018/001/004	10000	100000000	400000000
5	306/20-001/2018/001/005	10000	100000000	500000000
6	306/20-001/2018/001/006	10000	100000000	600000000
7	306/20-001/2018/001/007	10000	100000000	700000000
8	306/20-001/2018/001/008	10000	100000000	800000000
9	306/20-001/2018/001/009	10000	100000000	900000000
10	306/20-001/2018/001/010	10000	100000000	1000000000
11	306/20-001/2018/001/011	10000	100000000	1100000000
12	306/20-001/2018/001/012	10000	100000000	1200000000
13	306/20-001/2018/001/013	10000	100000000	1300000000
14	306/20-001/2018/001/014	10000	100000000	1400000000
15	306/20-001/2018/001/015	10000	100000000	1500000000
16	306/20-001/2018/001/016	10000	100000000	1600000000
17	306/20-001/2018/001/017	10000	100000000	1700000000
Итого по участкам:				17000000000

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Министерство Московской области
Управление государственного земельного кадастра Московской области

Лист 17

Информация о земельном участке:	
№ участка: 50/01/008/2017/017/011	№ участка по кадастру: 50/01/008/2017/017/011
Категория земель: Земли населенных пунктов	Цель назначения: для размещения объектов складского назначения
Площадь участка: 1992,695 кв. м	Дата вступления в силу: 16.07.2017
Вид собственности: государственная	Дата окончания срока: 31.12.2030
<p>Содержание отчета:</p> <p>1. Описание земельного участка, его местоположения, границ, кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>2. Описание объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>3. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>4. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>5. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>6. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>7. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>8. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>9. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>10. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p>	
<p>Итого: 10 объектов недвижимости.</p>	

Министерство Московской области
Управление государственного земельного кадастра Московской области

Лист 18

Информация о земельном участке:	
№ участка: 50/01/008/2017/017/011	№ участка по кадастру: 50/01/008/2017/017/011
Категория земель: Земли населенных пунктов	Цель назначения: для размещения объектов складского назначения
Площадь участка: 1992,695 кв. м	Дата вступления в силу: 16.07.2017
Вид собственности: государственная	Дата окончания срока: 31.12.2030
<p>Содержание отчета:</p> <p>1. Описание земельного участка, его местоположения, границ, кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>2. Описание объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>3. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>4. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>5. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>6. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>7. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>8. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>9. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p> <p>10. Описание объектов недвижимости, расположенных вблизи земельного участка, их кадастровых характеристик, обременений.</p>	
<p>Итого: 10 объектов недвижимости.</p>	

Муниципальный район Истринский Московской области
Муниципальное образование «Истринский район»

Лист № 17

Исходный номер дела	№ дела	№ дела	№ дела
Исходный номер дела	Исходный номер дела	Исходный номер дела	Исходный номер дела

Исходный номер дела: 306/20

Исходный номер дела	№ дела	№ дела	№ дела
Исходный номер дела	Исходный номер дела	Исходный номер дела	Исходный номер дела

Муниципальный район Истринский Московской области
Муниципальное образование «Истринский район»

Лист № 18

Исходный номер дела	№ дела	№ дела	№ дела
Исходный номер дела	Исходный номер дела	Исходный номер дела	Исходный номер дела

Исходный номер дела: 306/20

Исходный номер дела	№ дела	№ дела	№ дела
Исходный номер дела	Исходный номер дела	Исходный номер дела	Исходный номер дела

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Форм № 1

Итого по объектам: 17 объектов, общая площадь: 1992,695 кв. м.

Итого по объектам: 17 объектов, общая площадь: 1992,695 кв. м.

№ п/п	Коды объектов			Генеральный план	Итого по объектам	Итого по объектам
	№	К	В			
1	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
2	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
3	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
4	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
5	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
6	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
7	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
8	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
9	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
10	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
11	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
12	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
13	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
14	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
15	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
16	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
17	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695

Форм № 1

Итого по объектам: 17 объектов, общая площадь: 1992,695 кв. м.

Итого по объектам: 17 объектов, общая площадь: 1992,695 кв. м.

№ п/п	Коды объектов			Генеральный план	Итого по объектам	Итого по объектам
	№	К	В			
1	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
2	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
3	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
4	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
5	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
6	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
7	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
8	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
9	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
10	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
11	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
12	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
13	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
14	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
15	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
16	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695
17	50	0100	01000010	Итого по объектам	17	1992,695

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Лист № 1

Итого: 17 земельных участков (разрешенное использование для сельского назначения) площадью 1992 695 кв. м. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Инициатор оценки	Инициатор оценки: <u>ООО «ИСТРА-СЕРВИС»</u>	
№ п/п	№ участка	№ участка
1	306/20/001/2017/001/001/001	306/20/001/2017/001/001/001
2	306/20/001/2017/001/001/002	306/20/001/2017/001/001/002
3	306/20/001/2017/001/001/003	306/20/001/2017/001/001/003
4	306/20/001/2017/001/001/004	306/20/001/2017/001/001/004
5	306/20/001/2017/001/001/005	306/20/001/2017/001/001/005
6	306/20/001/2017/001/001/006	306/20/001/2017/001/001/006
7	306/20/001/2017/001/001/007	306/20/001/2017/001/001/007
8	306/20/001/2017/001/001/008	306/20/001/2017/001/001/008
9	306/20/001/2017/001/001/009	306/20/001/2017/001/001/009
10	306/20/001/2017/001/001/010	306/20/001/2017/001/001/010
11	306/20/001/2017/001/001/011	306/20/001/2017/001/001/011
12	306/20/001/2017/001/001/012	306/20/001/2017/001/001/012
13	306/20/001/2017/001/001/013	306/20/001/2017/001/001/013
14	306/20/001/2017/001/001/014	306/20/001/2017/001/001/014
15	306/20/001/2017/001/001/015	306/20/001/2017/001/001/015
16	306/20/001/2017/001/001/016	306/20/001/2017/001/001/016
17	306/20/001/2017/001/001/017	306/20/001/2017/001/001/017
Итого	17	17

Лист № 2

№ п/п	Земельный участок		Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб.	Средняя рыночная стоимость земельного участка, руб./кв. м.	Итого
	№ участка	Площадь участка, кв. м.			
1	306/20/001/2017/001/001/001	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
2	306/20/001/2017/001/001/002	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
3	306/20/001/2017/001/001/003	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
4	306/20/001/2017/001/001/004	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
5	306/20/001/2017/001/001/005	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
6	306/20/001/2017/001/001/006	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
7	306/20/001/2017/001/001/007	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
8	306/20/001/2017/001/001/008	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
9	306/20/001/2017/001/001/009	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
10	306/20/001/2017/001/001/010	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
11	306/20/001/2017/001/001/011	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
12	306/20/001/2017/001/001/012	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
13	306/20/001/2017/001/001/013	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
14	306/20/001/2017/001/001/014	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
15	306/20/001/2017/001/001/015	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
16	306/20/001/2017/001/001/016	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
17	306/20/001/2017/001/001/017	10 000,00	1 000 000,00	100,00	1 000 000,00
Итого	17	1992 695,00	1 992 695 000,00	111,25	1 992 695 000,00

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Матрица 17. Оценка рыночной стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Исходные данные	Исходные данные	
№ п/п	№ участка	№ участка
1	306/20	306/20
2	306/20	306/20
3	306/20	306/20
4	306/20	306/20
5	306/20	306/20
6	306/20	306/20
7	306/20	306/20
8	306/20	306/20
9	306/20	306/20
10	306/20	306/20
11	306/20	306/20
12	306/20	306/20
13	306/20	306/20
14	306/20	306/20
15	306/20	306/20
16	306/20	306/20
17	306/20	306/20
18	306/20	306/20
19	306/20	306/20
20	306/20	306/20
21	306/20	306/20
22	306/20	306/20
23	306/20	306/20
24	306/20	306/20
25	306/20	306/20
26	306/20	306/20
27	306/20	306/20
28	306/20	306/20
29	306/20	306/20
30	306/20	306/20
31	306/20	306/20
32	306/20	306/20
33	306/20	306/20
34	306/20	306/20
35	306/20	306/20
36	306/20	306/20
37	306/20	306/20
38	306/20	306/20
39	306/20	306/20
40	306/20	306/20
41	306/20	306/20
42	306/20	306/20
43	306/20	306/20
44	306/20	306/20
45	306/20	306/20
46	306/20	306/20
47	306/20	306/20
48	306/20	306/20
49	306/20	306/20
50	306/20	306/20
51	306/20	306/20
52	306/20	306/20
53	306/20	306/20
54	306/20	306/20
55	306/20	306/20
56	306/20	306/20
57	306/20	306/20
58	306/20	306/20
59	306/20	306/20
60	306/20	306/20
61	306/20	306/20
62	306/20	306/20
63	306/20	306/20
64	306/20	306/20
65	306/20	306/20
66	306/20	306/20
67	306/20	306/20
68	306/20	306/20
69	306/20	306/20
70	306/20	306/20
71	306/20	306/20
72	306/20	306/20
73	306/20	306/20
74	306/20	306/20
75	306/20	306/20
76	306/20	306/20
77	306/20	306/20
78	306/20	306/20
79	306/20	306/20
80	306/20	306/20
81	306/20	306/20
82	306/20	306/20
83	306/20	306/20
84	306/20	306/20
85	306/20	306/20
86	306/20	306/20
87	306/20	306/20
88	306/20	306/20
89	306/20	306/20
90	306/20	306/20
91	306/20	306/20
92	306/20	306/20
93	306/20	306/20
94	306/20	306/20
95	306/20	306/20
96	306/20	306/20
97	306/20	306/20
98	306/20	306/20
99	306/20	306/20
100	306/20	306/20
101	306/20	306/20
102	306/20	306/20
103	306/20	306/20
104	306/20	306/20
105	306/20	306/20
106	306/20	306/20
107	306/20	306/20
108	306/20	306/20
109	306/20	306/20
110	306/20	306/20
111	306/20	306/20
112	306/20	306/20
113	306/20	306/20
114	306/20	306/20
115	306/20	306/20
116	306/20	306/20
117	306/20	306/20
118	306/20	306/20
119	306/20	306/20
120	306/20	306/20
121	306/20	306/20
122	306/20	306/20
123	306/20	306/20
124	306/20	306/20
125	306/20	306/20
126	306/20	306/20
127	306/20	306/20
128	306/20	306/20
129	306/20	306/20
130	306/20	306/20
131	306/20	306/20
132	306/20	306/20
133	306/20	306/20
134	306/20	306/20
135	306/20	306/20
136	306/20	306/20
137	306/20	306/20
138	306/20	306/20
139	306/20	306/20
140	306/20	306/20
141	306/20	306/20
142	306/20	306/20
143	306/20	306/20
144	306/20	306/20
145	306/20	306/20
146	306/20	306/20
147	306/20	306/20
148	306/20	306/20
149	306/20	306/20
150	306/20	306/20
151	306/20	306/20
152	306/20	306/20
153	306/20	306/20
154	306/20	306/20
155	306/20	306/20
156	306/20	306/20
157	306/20	306/20
158	306/20	306/20
159	306/20	306/20
160	306/20	306/20
161	306/20	306/20
162	306/20	306/20
163	306/20	306/20
164	306/20	306/20
165	306/20	306/20
166	306/20	306/20
167	306/20	306/20
168	306/20	306/20
169	306/20	306/20
170	306/20	306/20
171	306/20	306/20
172	306/20	306/20
173	306/20	306/20
174	306/20	306/20
175	306/20	306/20
176	306/20	306/20
177	306/20	306/20
178	306/20	306/20
179	306/20	306/20
180	306/20	306/20
181	306/20	306/20
182	306/20	306/20
183	306/20	306/20
184	306/20	306/20
185	306/20	306/20
186	306/20	306/20
187	306/20	306/20
188	306/20	306/20
189	306/20	306/20
190	306/20	306/20
191	306/20	306/20
192	306/20	306/20
193	306/20	306/20
194	306/20	306/20
195	306/20	306/20
196	306/20	306/20
197	306/20	306/20
198	306/20	306/20
199	306/20	306/20
200	306/20	306/20
201	306/20	306/20
202	306/20	306/20
203	306/20	306/20
204	306/20	306/20
205	306/20	306/20
206	306/20	306/20
207	306/20	306/20
208	306/20	306/20
209	306/20	306/20
210	306/20	306/20
211	306/20	306/20
212	306/20	306/20
213	306/20	306/20
214	306/20	306/20
215	306/20	306/20
216	306/20	306/20
217	306/20	306/20
218	306/20	306/20
219	306/20	306/20
220	306/20	306/20
221	306/20	306/20
222	306/20	306/20
223	306/20	306/20
224	306/20	306/20
225	306/20	306/20
226	306/20	306/20
227	306/20	306/20
228	306/20	306/20
229	306/20	306/20
230	306/20	306/20
231	306/20	306/20
232	306/20	306/20
233	306/20	306/20
234	306/20	306/20
235	306/20	306/20
236	306/20	306/20
237	306/20	306/20
238	306/20	306/20
239	306/20	306/20
240	306/20	306/20
241	306/20	306/20
242	306/20	306/20
243	306/20	306/20
244	306/20	306/20
245	306/20	306/20
246	306/20	306/20
247	306/20	306/20
248	306/20	306/20
249	306/20	306/20
250	306/20	306/20
251	306/20	306/20
252	306/20	306/20
253	306/20	306/20
254	306/20	306/20
255	306/20	306/20
256	306/20	306/20
257	306/20	306/20
258	306/20	306/20
259	306/20	306/20
260	306/20	306/20
261	306/20	306/20
262	306/20	306/20
263	306/20	306/20
264	306/20	306/20
265	306/20	306/20
266	306/20	306/20
267	306/20	306/20
268	306/20	306/20
269	306/20	306/20
270	306/20	306/20
271	306/20	306/20
272	306/20	306/20
273	306/20	306/20
274	306/20	306/20
275	306/20	306/20
276	306/20	306/20
277	306/20	306/20
278	306/20	306/20
279	306/20	306/20
280	306/20	306/20
281	306/20	306/20
282	306/20	306/20
283	306/20	306/20
284	306/20	306/20
285	306/20	306/20
286	306/20	306/20
287	306/20	306/20
288	306/20	306/20
289	306/20	306/20
290	306/20	306/20
291	306/20	306/20
292	306/20	306/20
293	306/20	306/20
294	306/20	306/20
295	306/20	306/20
296	306/20	306/20
297	306/20	306/20
298	306/20	306/20
299	306/20	306/20
300	306/20	306/20
301	306/20	306/20
302	306/20	306/20
303	306/20	306/20
304	306/20	306/20
305	306/20	306/20
306	306/20	306/20
307	306/20	306

ООО «ИСКРА ЛЭНД»

Общество с ограниченной ответственностью «ИСКРА ЛЭНД»

115114, г. Москва, Дербеневская набережная, дом 11-В, этаж 2, пом. 57

ИНН 5044065484 КПП 772501001 ОГРН 1085044002218

25.07.2019 г. № 20190725/ИЛ-19

на № _____

В ООО «ТрастЮнион Ай Эм» Д.У.
РЗПИФ «Земельные ресурсы»

Уважаемый Евгений Викторович!

ООО «Искра Лэнд» (Агент по Агентскому договору № 1-ЗР от 17.12.2018 г.) проведено поленое обследование земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070603:441, по результатам которого установлено, что в пределах границ вышеуказанного земельного участка расположено русло поверхностного водного объекта – река Банька.

Согласно сведениям государственного водного реестра, протяженность реки Банька составляет 22 км.

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации ширина береговой полосы водных объектов, протяженность которых более 10 км, составляет 20 м.

Площадь пересечения границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070603:441 с акваторией реки Банька составляет 8 993 кв. м.

С учетом вышесказанного, а именно: расположением в пределах границ земельного участка поверхностного водного объекта и его береговой полосы, возможная к использованию площадь земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070603:441 составляет 9 955 кв. м.

Генеральный директор
ООО «Искра Лэнд»



Харзиншвили Т.Г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0070265:42



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080314:19



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080327:51



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080327:52



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080327:53



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080327:54



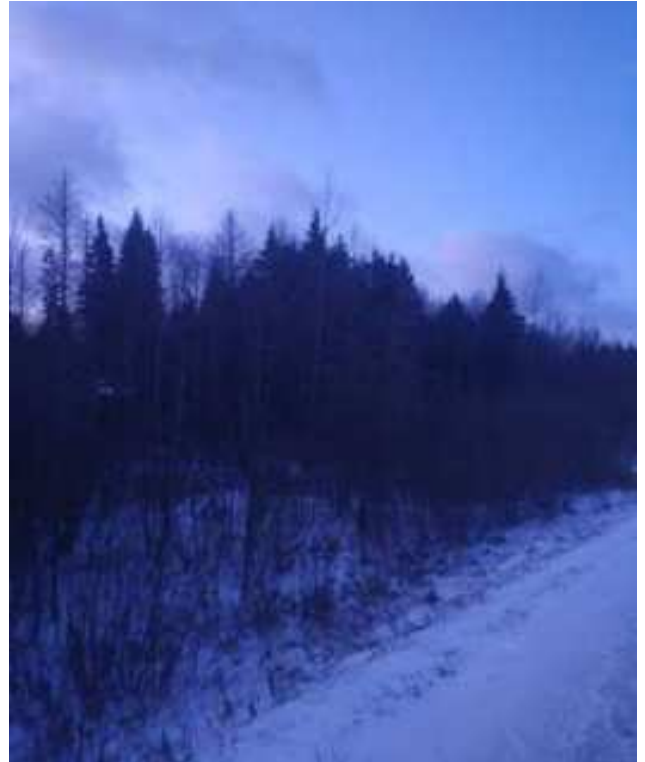
Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:08:0090341:68



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060418:500



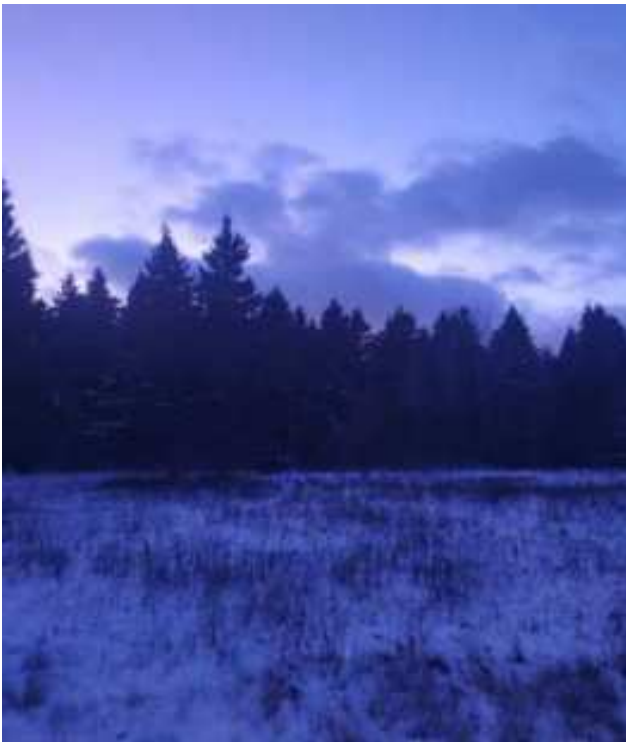
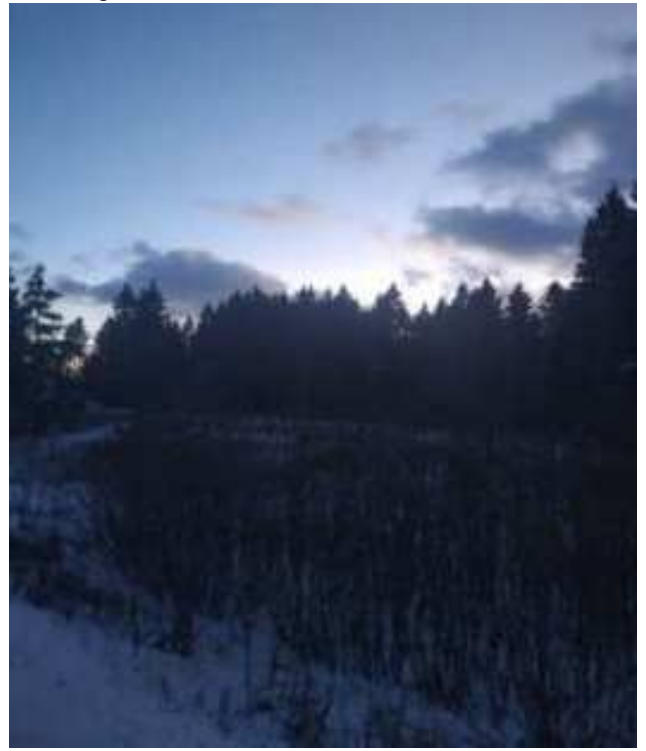
Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060433:14



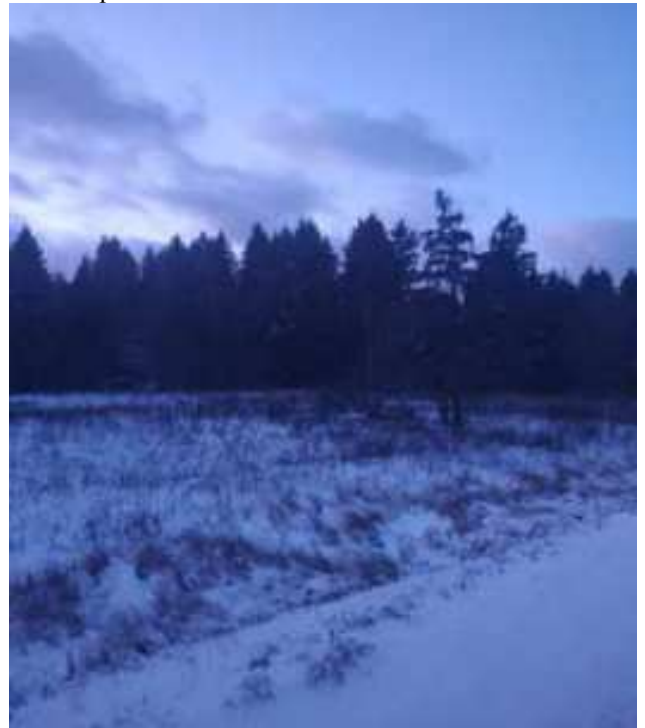
Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060433:15



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

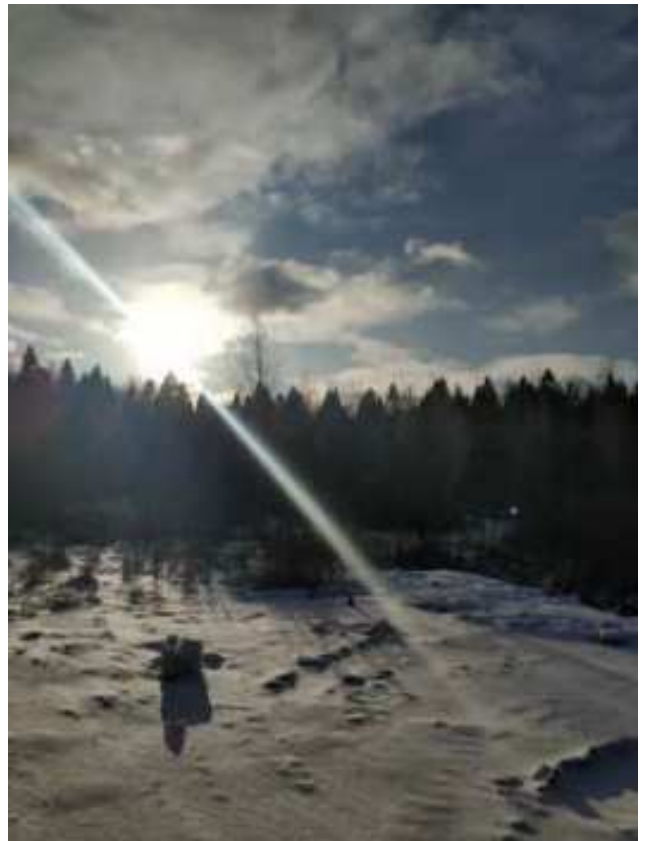
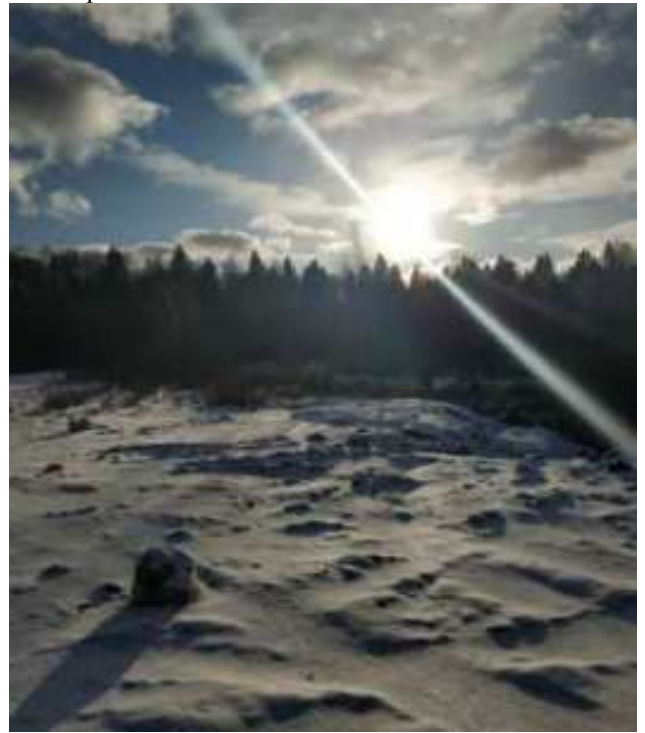
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060433:25



Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060510:30



Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070416:1603



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070416:1604



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070603:441



Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку № 10/20 от 20.07.2020 г.
к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего
Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельные участки (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (см. приложение 1 к заданию на оценку)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельные участки (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (см. приложение 1 к заданию на оценку) 1. Выписки из ЕГРН от 30.11.2018г. и 24.11.2018 г. 2. Представление об устранении нарушений природоохранного законодательства № 518к-2018 от 03.07.2019
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	Право общей долевой собственности. Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы». Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учетная цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указами ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе в порядке расчета среднетерминовой 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». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

	или уделена 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)).
Дата оценки	24.07.2020 г.
Осмотр объекта	Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по количественным и качественным характеристикам Объекта поступает от заказчика. Оценка должна допустить, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. Представленные в отчеты фотоматериалы отражают состояние объекта по состоянию на январь 2020 года и служат для облегчения визуального восприятия. По информации от заказчика изменений по количественным и качественным характеристикам на дату оценки не было.
Период проведения работ	20.07.2020 г. – 24.07.2020 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз – юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительско-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и существующих 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. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения ценовых, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 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. 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Заказчик:
Общество с ограниченной ответственностью
«ТрастЮнион Эссет Менеджмент» ДУ. Рентным
закрытым паевым инвестиционным фондом
«Земельные ресурсы»

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АИЭм»



Е.В. Крайченко

Генеральный директор



Н.П. Иващенко

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

Приложение 1
к Задаанию на оценку № 10/20 от 20.07.2020 г.
к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года

Состав объекта оценки

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м.
1.	50:08:0070265:42	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	559 347
2.	50:08:0080314:19	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	114 221
3.	50:08:0080327:51	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	357 452
4.	50:08:0080327:52	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	140 668
5.	50:08:0080327:53	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	68 807
6.	50:08:0080327:54	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	207 805
7.	50:08:0090341:68	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	337 265
8.	50:09:0060126:0010	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пенновское, д. Радуски	28 000
9.	50:09:0060418:500	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луновское, vicinity д. Клушино	29 012
10.	50:09:0060433:14	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луновское, vicinity д. Клушино	18 764
11.	50:09:0060433:15	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луновское, vicinity д. Клушино	12 193
12.	50:09:0060433:25	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луновское, д. Пяцково	6 552
13.	50:09:0060510:30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луновское, vicinity д. Пяцково	19 654
14.	50:09:0060812:0010	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луновское, д. Дубровка	30 000
15.	50:09:0070416:1603	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брезново	26 605
16.	50:09:0070416:1604	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брезново	1 395
17.	50:09:0070603:441	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское	34 955
		Итого	1 992 695

Заказчик:
Общество с ограниченной ответственностью
«ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным
закрытым паевым инвестиционным фондом
«Земельные ресурсы»

Исполнитель:
ООО «ФондОценка»

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АБЭм»

Генеральный директор



Е.В. Краченко



Н.П. Иванкина

Отчет об оценке 306/20 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (17 ед.) общей площадью 1 992 695 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области