



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ФАНДОЦЕНКА»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»



/Ивашкова Н.П./

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 416/20**

рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка

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

03.11.2020 г.

Дата составления отчета:

19.11.2020 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2020 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

## «ФАНДОЦЕНКА»

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

Кравченко Е.В.

**Уважаемый Евгений Викторович!**

На основании Задания на оценку № 18/20 от 12.11.2020 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 земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 03 ноября 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 –

**538 000 (Пятьсот тридцать восемь тысяч) рублей<sup>1</sup>**

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

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

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

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>6</b>
2.1.    Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки .....	6
2.2.    Международные стандарты .....	6
2.3.    Федеральные стандарты оценки.....	6
2.4.    Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.....	6
2.5.    Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.....	6
2.6.    Используемая терминология.....	6
2.7.    Вид стоимости и результат оценки .....	11
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ</b> .....	<b>14</b>
3.1.    Допущения .....	14
3.2.    Заявление о соответствии .....	15
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>16</b>
4.1.    Сведения о Заказчике .....	16
4.2.    Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора.....	16
4.3.    Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор.....	16
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>18</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>19</b>
6.1.    Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	19
6.2.    Цель оценки.....	19
6.3.    Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	19
6.4.    Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	19
6.5.    Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	19
6.6.    Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	19
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>21</b>
7.1.    Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	21
7.2.    Идентификация Объекта оценки .....	21
7.3.    Описание местоположения объекта оценки .....	22
7.4.    Анализ наиболее эффективного использования .....	25
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>28</b>
8.1.    Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	28
8.2.    Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	36
8.3.    Анализ рынка земельных участков в Московской области.....	38
8.4.    Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	44
8.5.    Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	46
8.6.    Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .....	48
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>50</b>
9.1.    Последовательность определения стоимости.....	51
9.2.    Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода.....	58
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>68</b>
10.1.    Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов .....	68
10.2.    Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	68
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>71</b>
1.    Правовая информация .....	71
2.    Методическая информация.....	71
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>72</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ</b> .....	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР</b> .....	<b>81</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>95</b>

# 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.

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b>	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка. Согласие об образовании земельных участков путем их перераспределения между собственниками земельных участков от 14.10.2020 г. Выписка из ЕГРН от 03.11.2020 г. Уточненное исковое заявление № 78-2019 от 07.09.2020 г. Справка № 20190725/ИЛ-19 от 25.07.2019 г.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</b>	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»
<b>Цели оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	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».
<b>Вид стоимости</b>	<b>Справедливая стоимость</b> – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) <b>Рыночная стоимость</b> объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

	либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности».
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Дата оценки</b>	03.11.2020 г.
<b>Период проведения работ</b>	12.11.2020 г. – 19.11.2020 г.
<b>Осмотр объекта</b>	Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. 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.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.</li> <li>4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.</li> <li>8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</li> </ol>

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

### 2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

В части не противоречащей указанному в разделе 2.2. при составлении данного отчета использованы 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:

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

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

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

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

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

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

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

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

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

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

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

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

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**



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

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

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

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

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

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

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

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

## 2.7. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 18/20 от 12.11.2020 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, Домарева К.О.



## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

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

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 011275-1 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страховое акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 2000SB4003881 страхования ответственности оценщика от 27.09.2020 г., период страхования: с 28.09.2020 г. по 27.09.2021 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной 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,



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

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

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

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

## 6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

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

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 18/20 от 12.11.2020 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 416/20, дата составления 19.11.2020 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: земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка	Не применялся	538 000	Не применялся

### 6.5. ИТОВОГАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

*538 000 (Пятьсот тридцать восемь тысяч) рублей.*

### 6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОВОЙ 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

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

отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться в условиях пандемии. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Домарева К.О.



---

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

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



- Согласие об образовании земельных участков путем их перераспределения между собственниками земельных участков от 14.10.2020 г.
- Выписка из ЕГРН от 03.11.2020 г.
- Уточненное исковое заявление № 78-2019 от 07.09.2020 г.
- Справка № 20190725/ИЛ-19 от 25.07.2019 г.

### 7.2. Идентификация Объекта оценки

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка.

**Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка
Кадастровый номер	50:09:0000000:193492
Площадь земельного участка, кв. м	31 052 кв. м
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	-
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время Объект оценки не используется.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Не зарегистрировано
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Пятницкие
Расстояние от МКАД, км	15
Форма участка	Многоугольная, вытянутая
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют

Характеристика	Показатель
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте</p>	
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Река Банька, пересечения с акваторией реки и ширина водоохранной зоны – 20 м. На основании данных Заказчика (письма от 25.07.2019 г. № 20190725/ИЛ-19)</p> 

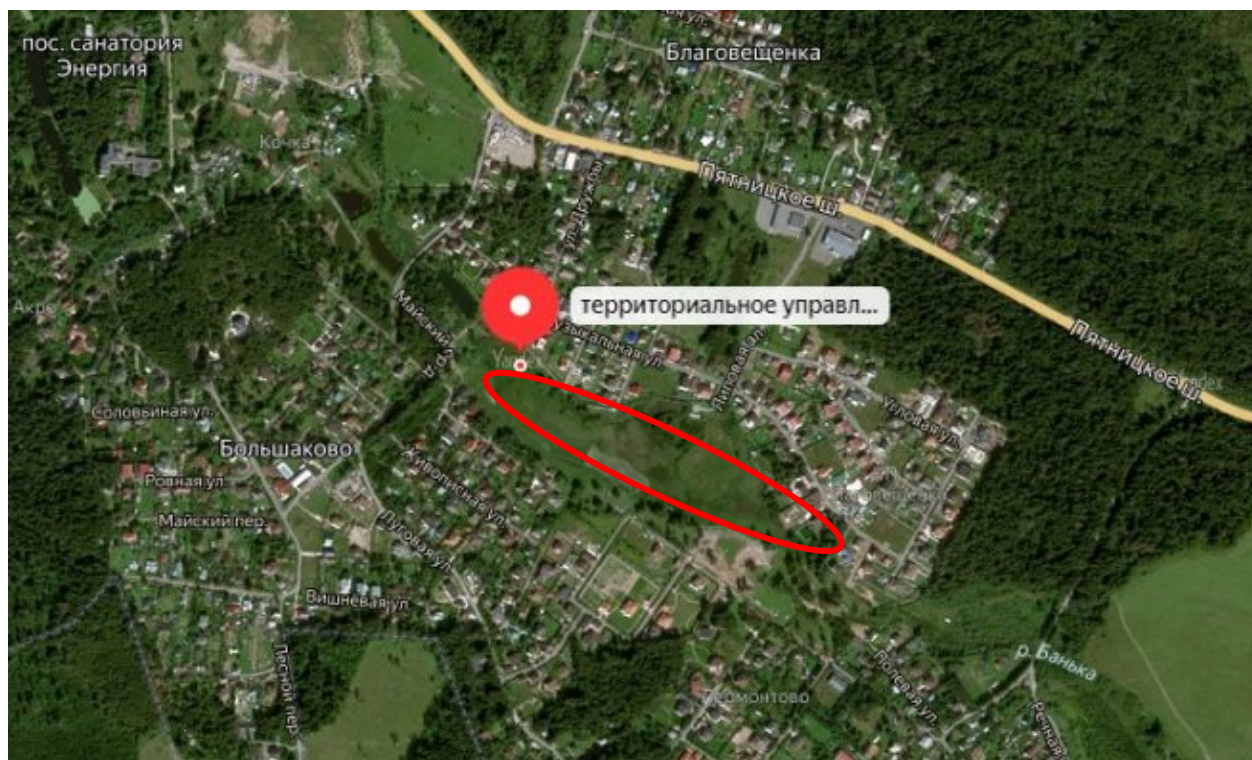
Источник: составлено Оценщиком

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый земельный участок расположен на территории Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка.

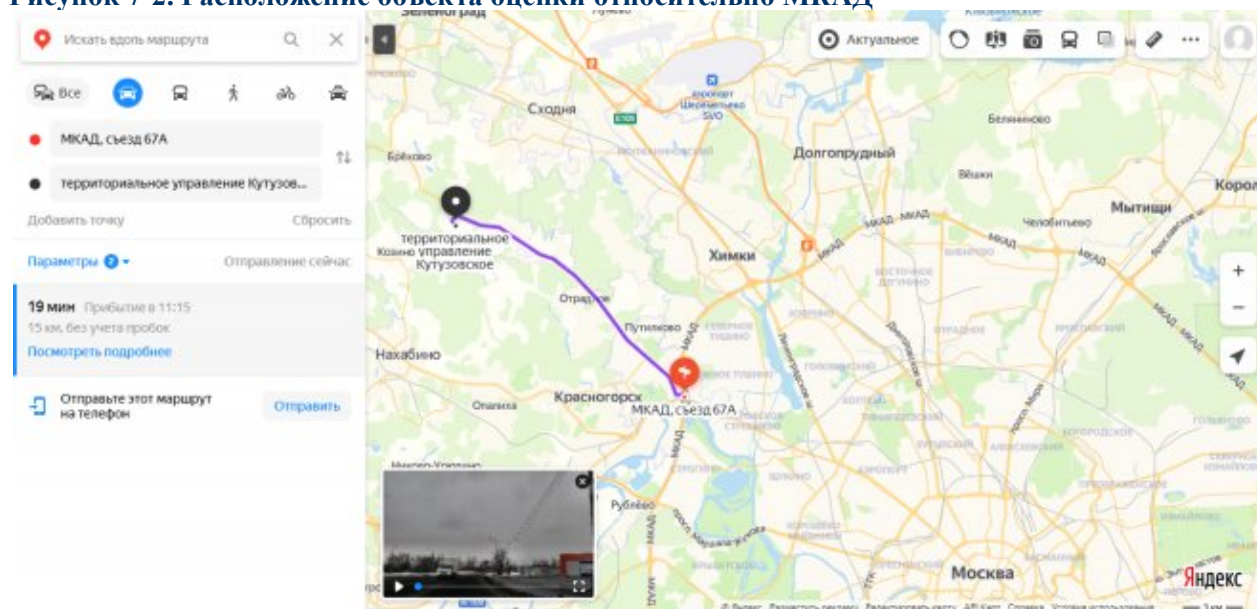
Далее приведено краткое описание района.

Рисунок 7-1. Расположение объекта оценки на карте



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

Рисунок 7-2. Расположение объекта оценки относительно МКАД



Источник: Яндекс карты<sup>3</sup> (<https://yandex.ru/maps/>)

#### Солнечногорский район<sup>4</sup>

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

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

#### Экономика.

<sup>3</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

<sup>4</sup> [http://solreg.ru/socio\\_economic/](http://solreg.ru/socio_economic/)

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

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

### **Наука.**

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

### **Предпринимательство.**

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

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

### **Инвестиции.**

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

### **Новостройки.**

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

В западной части города Солнечногорска начато комплексное строительство жилых домов, зданий



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

### Транспорт.

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

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

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

### Экология Московской области



## 7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

**юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены

действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

### **Анализ НЭИ для земельного участка как свободного**

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

Объект оценки представляет собой не застроенный земельный участок, относящийся к категории

земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

### **Критерий юридической допустимости**

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельный участок для сельскохозяйственного производства.

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

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

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

Согласно данным предоставленным заказчиком, на оцениваемом участке имеется лесной массив. Согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом данного фактора.

### **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельного участка как свободного – для сельскохозяйственного производства.

### **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

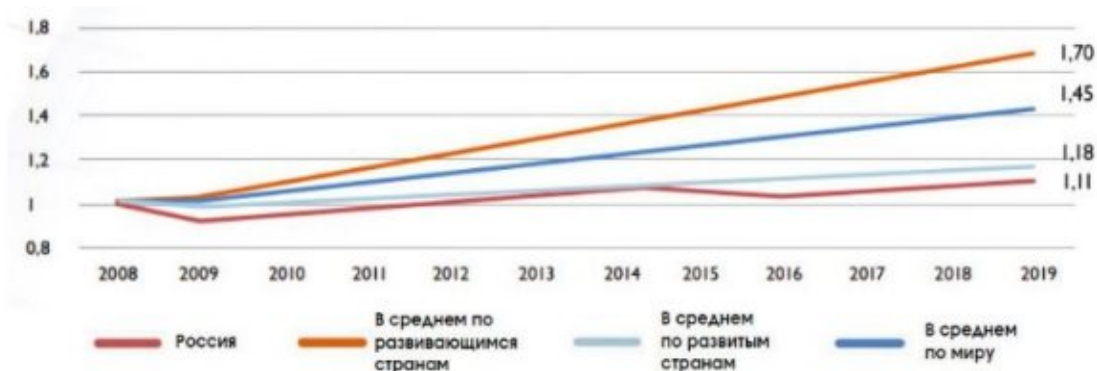
Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться 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

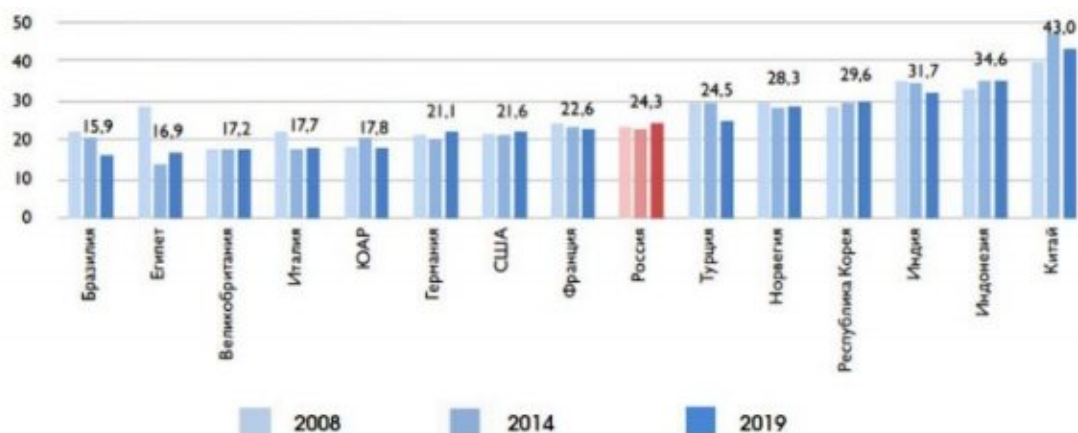
#### Социально-экономическая обстановка

В отличие от кризиса 2008–2009 годов, к нынешнему кризису, российская экономика подошла после фактической десятилетней стагнации: с 2008 года ВВП России вырос на 11 %, в то время, как в среднем по миру накопленным итогом рост составил 45 %, а по развивающимся странам 70 %.



Динамика ВВП в постоянных ценах в 2008–2019 годов, 2008 год = 1

В период с 2008 по 2014 год доля инвестиций в основной капитал от ВВП в России снизилась на 0,6 п.п., и несмотря на то, что к 2019 году этот показатель увеличился до 24,3 %, Россия по-прежнему уступает многим развивающимся странам.



Инвестиции в основной капитал (% от ВВП)

Россия столкнулась с двойным ударом по экономике, помимо последствий пандемии коронавируса и ограничительных мер негативное влияние оказывает резкое падение цен на нефть и другие ресурсы. В результате негативных последствий от распространения коронавирусной инфекции COVID-19 на экономику, падения цен на нефть, а также от отсутствия активной и масштабной стимулирующей политики ожидается, что темпы сокращения ВВП России (-5,5%) окажутся больше, чем среднемировой показатель (-3%).

Результаты экономического развития за последние 10 лет привели к тому, что перед началом кризиса 2020 года темпы роста ВВП, инвестиции в основной капитал и реальные располагаемые доходы населения находились на низком уровне.

Пандемия COVID-19 в России затронула порядка 4,17 млн компаний (1) и ИП от общего числа 6,05 млн, то есть до 67 % малых, средних и крупных предприятий и ИП. МСП, которые столкнулись с падением выручки более чем на 30 %, работают в 65 классах ОКВЭД (2) из 88 существующих.

По данным мониторинга «Мнение малого и среднего бизнеса о мерах государственной поддержки в период эпидемии коронавируса»(3):

- 53,3 % компаний характеризуют свое положение как «кризис» и «катастрофа»;
- 62,2 % оценивают шанс выживания ниже 50 %;
- на текущий момент деятельность приостановлена у 35,7 % компаний, на пике карантина не работало 56,1 % компаний;
- 55,6 % компаний отметили, что спрос сократился на 50 % и более;
- ключевые трудности — невозможность платить заработную плату (52,4 %), аренду и налог на имущество (42,8 %);
- большинство компаний не сократили сотрудников, но снизили ФОТ (60,88 %) и отправили сотрудников в отпуск за свой счет (57,6 %).

*(1) Подсчитано по данным реестра МСП, ЕГРЮЛ количество субъектов по 161 пострадавшему ОКВЭД в качестве основного. 161 пострадавший ОКВЭД определен как обобщение уже признанных пострадавшими Правительством РФ ОКВЭД и данных уполномоченных в регионах и поступивших обращений. Перечень этих ОКВЭД приводится в приложении.*

*(2) Агрегированы данные Постановлений Правительства РФ от 03.04.2020 г. № 434, от 16.05.2020 № 696, уполномоченных по защите прав предпринимателей в субъектах РФ, обращений к Уполномоченному при Президенте РФ.*

*(3) Мониторинг проводится Институтом Уполномоченного с начала апреля 2020 года на регулярной основе. Данный мониторинг проведен 19 мая 2020 года.*

По итогам II квартала российская экономика упала на 9,6%. Всему виной ограничение производственной деятельности — если первые три месяца года страна еще старалась набирать обороты, и рост экономики прогнозировался на уровне в 1-2 %, то начиная с весны финансового спада уже было невозможно избежать: в апреле экономика рухнула на 12 %, в мае — почти на 11 %, а в июне — на 6,4%. Главная причина обрушения на поверхности: экономическая деятельность, по сути, была остановлена пандемией и режимом самоизоляции. По оценкам Минэкономразвития, в III квартале российское ВВП недосчитается 6,3%, а в IV квартале упадет еще на 5,2%.

При столкновении с предыдущими кризисными ситуациями российская экономика обладала определенным потенциалом, рассчитывая на который можно было восстановиться в самые оперативные периоды времени. В настоящее время главной составляющей служит сокращение спроса со стороны потребительского сектора, в среднем на 30 %.

За время самоизоляции сфера развлечений потеряла 70-80 %. Ресторанный бизнес понес убытки от 60 % до 100 %, строительный сектор, в зависимости от региона и типа стройки, потерял от 20 % до 60 %. Бизнес перевозок зафиксировал снижение до 30 %. Экономика России в целом просела на 20-25 % к аналогичному периоду прошлого года.

## Картина инфляции за сентябрь 2020 года<sup>5</sup>

В сентябре 2020 г. годовая инфляция ускорилась до 3,7% г/г (3,6% г/г в августе), что совпало с предварительными оценками Минэкономразвития России (см. «Картина инфляции за август 2020 года»). Сезонная дефляция ускорилась до -0,07% м/м с -0,04% м/м месяцем ранее, но оказалась меньше, чем в сентябре 2019 года (-0,16% м/м). Темпы роста потребительских цен, очищенные от сезонности, в сентябре снизились до 0,27% м/м SA1 (0,40% м/м SA в августе).

Основной вклад в сентябрьскую дефляцию внесло снижение цен на продовольственные товары (-0,4% м/м после -0,8% м/м в августе). Темпы снижения цен на плодоовощную продукцию в сентябре были сопоставимы с прошлогодними (-6,2% м/м по сравнению с -6,3 % м/м в сентябре 2019 года). Инфляция в сегменте продовольственных товаров с исключением плодоовощной продукции сохранилась на уровне июля–августа (0,3 % м/м, с исключением сезонности – также 0,3% м/м SA).

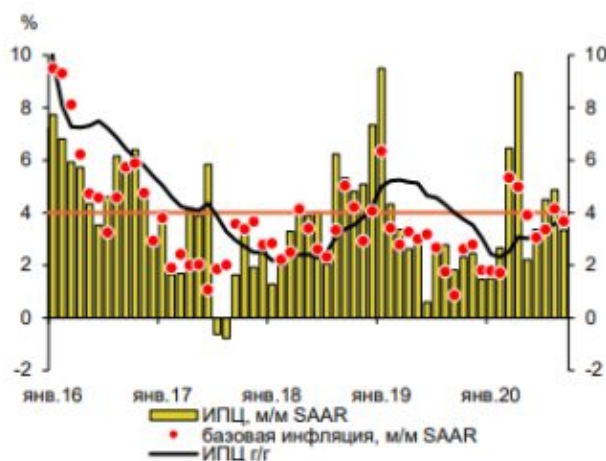
Тенденции в сегментах непродовольственных товаров и услуг оказали разнонаправленное влияние на сентябрьскую инфляцию. С одной стороны, темпы непродовольственной инфляции в сентябре увеличились до 0,6% м/м после 0,4% м/м месяцем ранее (с исключением сезонного фактора – до 0,5% м/м SA после 0,4% м/м SA соответственно). Основной вклад в ускорение роста цен в данном сегменте внесло произошедшее ослабление рубля. Так, умеренное увеличение темпов роста цен наблюдалось по товарным группам со значительной долей импорта, включая электротовары, легковые автомобили, одежду и обувь.

С другой стороны, сдерживающее влияние на инфляцию в сентябре оказало снижение цен на услуги (-0,4% м/м, с исключением сезонного фактора цены сохранились на уровне августа). Сезонное снижение цен на услуги пассажирского транспорта и на санаторно-оздоровительные услуги в сентябре оказалось более выраженным, чем в предшествующие годы (-4,7% м/м и -7,0% м/м соответственно), а сезонное удорожание в сегментах образовательных услуг и услуг дошкольного воспитания, наоборот, было менее заметным.

В результате монетарная инфляция<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в сентябре замедлилась до 3,7% м/м SAAR3 (в августе: 4,1% м/м SAAR), вновь опустившись ниже целевого ориентира Банка России (4%).

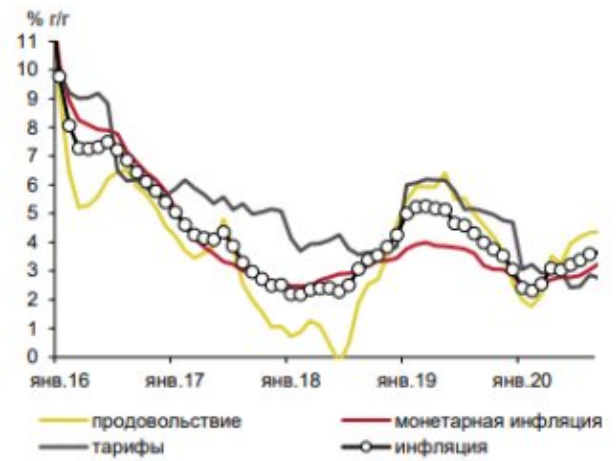
По оценке Минэкономразвития России, при сохранении стабильной курсовой динамики в октябре рост цен составит 0,2% (3,7–3,8% г/г).

**Рис. 1. Монетарная инфляция в сентябре вновь опустилась ниже целевого уровня**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Инфляция в годовом выражении незначительно ускорилась**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>5</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/ff49c2c7477759dc380ad58b7c7f8062/200904\\_%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8\\_21-50.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/ff49c2c7477759dc380ad58b7c7f8062/200904_%D0%9A%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8_21-50.pdf)

Таблица 1. Индикаторы инфляции

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

\*оценка Минэкономразвития России

Картина деловой активности за сентябрь 2020 года<sup>6</sup>

## Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20. Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г1 в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г2 в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.

<sup>6</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/9e21b0c90a12db3f8820ccf6e0809e7b/200918.pdf>

**Рис. 1. Динамика ВВП продолжает улучшаться**



**Рис. 2. В сентябре продолжилось снижение розничных продаж**



Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку).

Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»).

В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе).

На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы.

Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе).

В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

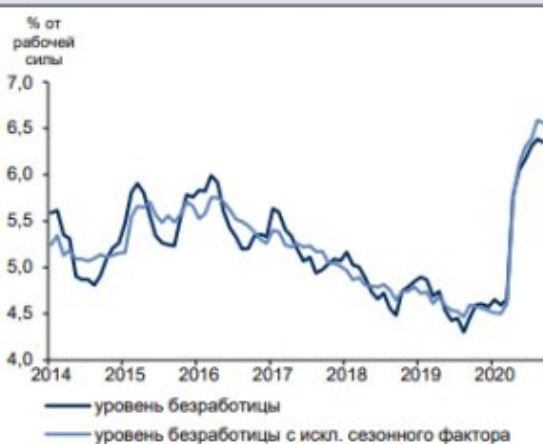


**Рис. 3. Объем строительных работ стабилизировался вблизи прошлогодних уровней**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. На рынке труда наметилась стабилизация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Рынок труда

На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной.

Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом.

Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле.

В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября).

Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле).

Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

Таблица 1. Показатели деловой активности

	9 мес.	3кв20	сен.20	авг.20	июл.20	2кв20	1кв20	2019
<b>ВВП</b>	<b>-3,5*</b>	<b>-3,8*</b>	<b>-3,3*</b>	<b>-3,7*</b>	<b>-4,4*</b>	<b>-8,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,3</b>
Сельское хозяйство	3,3	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
Строительство	-0,4	-0,3	-0,1	-0,6	-0,2	-1,7	1,1	0,6
Розничная торговля	-4,8	-2,5	-3,0	-2,7	-1,9	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-18,7	-17,4	-12,2	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-5,9	-5,5	-3,4	-4,9	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,9	-5,0	-5,0	-4,2	-5,9	-6,5	2,9	3,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-6,5</b>	<b>-11,5</b>	<b>-10,0</b>	<b>-10,6</b>	<b>-14,0</b>	<b>-8,8</b>	<b>1,1</b>	<b>3,4</b>
добыча угля	-6,5	-5,2	-8,6	-4,6	-2,2	-6,8	-7,2	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-7,4	-12,8	-11,0	-11,9	-15,5	-10,2	0,8	2,2
добыча металлических руд	1,4	0,5	-2,6	1,2	3,0	1,8	2,1	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-19,6	-20,2	-1,2	-22,9	-36,6	-30,2	-7,2	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-5,1</b>	<b>5,9</b>	<b>3,5</b>
пищевая промышленность	4,2	2,7	2,4	3,3	2,4	2,5	7,9	3,7
легкая промышленность	1,3	5,2	5,3	2,4	7,8	-5,6	5,2	2,0
деревообработка	0,9	2,3	5,0	1,9	0,1	-3,6	4,3	4,5
производство кокса и нефтепродуктов	-1,4	-6,2	-4,6	-6,4	-7,7	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	7,8	9,0	8,9	9,5	8,7	5,3	9,2	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-4,7	-5,0	-3,8	-4,9	-6,2	-10,5	3,6	8,8
металлургия	-0,4	-1,6	-3,0	-0,7	-1,2	-3,8	5,6	5,5
машиностроение	-3,3	3,7	-4,4	7,6	7,8	-15,8	6,1	4,2
прочие производства	-3,2	0,6	-2,3	-0,1	4,4	-14,4	6,3	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>-2,7</b>	<b>-1,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>-2,7</b>	<b>-3,4</b>	<b>-0,8</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-5,8</b>	<b>-6,2</b>	<b>-3,8</b>	<b>-5,2</b>	<b>-9,5</b>	<b>-10,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>2,9</b>

\*оценка Минэкономразвития России

### О динамике промышленного производства в сентябре 2020 года<sup>7</sup>

В августе динамика промышленного производства улучшилась – до -7,2% г/г (по сравнению с -8,0% г/г в июле и -9,4% г/г в июне).

Основной вклад в восстановление промышленного производства внес добывающий комплекс (-11,8% г/г в августе после -15,1% г/г в июле). В условиях планового смягчения с 1 августа ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+ темпы падения добычи сырой нефти (включая газовый конденсат) замедлились до -13,1% г/г в августе после -16,3% г/г в июле. Улучшение динамики наблюдалось и в добыче естественного природного газа (-3,5% г/г в августе после -11,4% г/г в июле). В то же время в обрабатывающей промышленности восстановление выпуска в августе приостановилось (-4,1% г/г после -3,3% г/г в июле).

Ухудшение динамики в августе наблюдалось в отраслях, ориентированных на инвестиционный спрос, а также в производстве потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости.

Темпы роста выпуска легкой промышленности в августе снова перешли в отрицательную область (-2,4% г/г) после двух месяцев позитивной динамики. Кроме того, в августе возобновилось падение производства легковых автомобилей (-30,0% г/г после +3,9% г/г в июле), которое происходит синхронно со снижением их продаж (-0,5% г/г в августе, по данным Ассоциации европейского бизнеса).

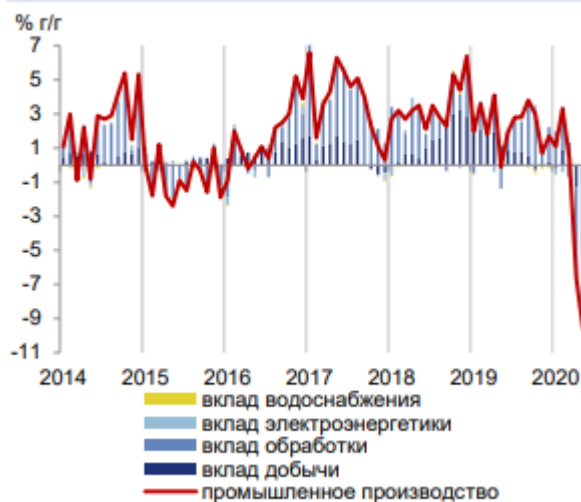
Вместе с тем в августе сохранялся устойчивый рост в пищевой и химической отрасли (2,2% г/г и 6,6% г/г соответственно). Кроме того, продолжило замедляться падение выпуска строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции (до -3,9% г/г в августе после -4,7% г/г в июле).

По оценке Минэкономразвития России, ухудшение динамики в отраслях обрабатывающей промышленности в августе носит компенсационный характер после достаточно быстрого восстановления в предшествующие три месяца», - отмечает заместитель министра экономического

<sup>7</sup><https://www.economy.gov.ru/material/file/1a1ca8072cb3d40ca4c327cb2d83efe5/200915.pdf>

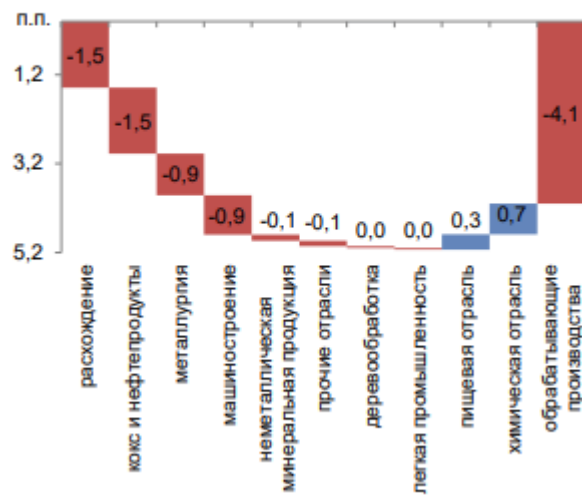
развития России Полина Крючкова. По ее словам, «такое восстановление было обусловлено эффектом отложенного спроса, сформировавшегося за период «нерабочих дней», который сейчас близок к исчерпанию». «До конца 2020 г. Минэкономразвития России ожидает дальнейшего постепенного восстановления обрабатывающей промышленности за счет экспортно ориентированных отраслей и отраслей, ориентированных на внутренний потребительский спрос. В то же время производство инвестиционных товаров будет сдерживаться ожидаемым сохранением слабой инвестиционной активности во втором полугодии», - указала Полина Крючкова.

**Рис. 1. В августе темпы падения промышленности продолжают замедляться**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Восстановление обрабатывающей промышленности в августе приостановилось**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства\*

в % к соотв. периоду предыдущего года	авг.20	июл.20	2кв20	июн.20	май.20	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
<b>Промышленное производство</b>	-7,2	-8,0	-8,5	-9,4	-9,6	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-11,8	-15,1	-10,3	-14,2	-13,5	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-5,3	-2,6	-7,2	-3,6	-11,2	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-12,0	-15,3	-10,3	-15,4	-14,3	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	0,8	1,8	-0,1	0,5	-1,9	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-25,8	-38,0	-31,4	-21,3	-21,4	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	-4,1	-3,3	-7,9	-6,4	-7,2	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	2,2	2,0	2,4	4,8	0,4	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-2,4	3,9	-10,6	1,3	-10,0	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-0,9	0,7	-6,2	-3,1	-8,4	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	-6,5	-7,4	-3,6	-7,4	-4,1	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	6,6	7,0	4,6	7,4	4,9	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-3,9	-4,7	-9,4	-5,2	-9,4	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-4,5	-4,2	-8,7	-5,3	-7,8	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-5,5	-3,1	-24,7	-19,1	-20,7	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-2,6	-8,8	-21,4	-16,5	-19,6	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	-3,6	-2,6	-3,6	-4,8	-4,1	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-6,8	-7,1	-9,6	-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.

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

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

Рисунок 8. Структура рынка недвижимости



При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и 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 является: земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в Северо-Западном направлении (по Пятницкому шоссе).

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

#### **Земля в Подмосковье могла бы стать более интересной для инвесторов<sup>8</sup>**

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: существует только точечный спрос. И бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

Выбор на первый взгляд большой для разных проектов: складов или производств, магазинов или офисов, под строительство жилья. Но в основном это участки сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства) – собственники держат землю в этом статусе в связи со сравнительно невысокими налогами (0,3% от кадастровой стоимости, если сельхозземли используются по назначению, 1,5% – если не по назначению), отсутствием инвестиций или предложений по развитию. По данным компании, в 30-километровой зоне от МКАД чаще встречаются переведенные в другой статус участки, например, земли поселений или земли для размещения промышленных объектов, поэтому более-менее активный рынок сосредоточен в этой зоне.

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть

<sup>8</sup> <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

информации в принципе не является публичной. По оценкам из 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

Препятствует сделкам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например, действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

### Дешевающий актив

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений. Сейчас некоторые из тех, с кем вели переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого. Несколько лет пытаются продать землю сельскохозяйственного и промышленного назначения и Basis Investment Company, но пока покупателей нет.

80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

По данным ОГРК, цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство (10–50 га) на удалении 30–50 км от МКАД в массовом сегменте стоят в среднем 30 000–70 000 руб. за сотку. Но 3–11 га, пригодные для поселков элитных (например, в районе Дарьино, Лызлово, Лайково, Лапино по Рублевскому шоссе), по данным Point Estate, уже идут по \$10 000–20 000 за сотку, на Николиной Горе – от \$25 000. В Покровском на Новорижском шоссе (23 км от МКАД) 20 га выставлены по цене 220 000 руб. за сотку. По подсчетам аналитиков «Авито недвижимости», сотка под ИЖС в Московской области по итогам апреля в среднем стоила 73 279 руб. Это на 8,4% дешевле, чем годом ранее (80 000 руб.) По итогам продаж в мае 2020 г. цена снизилась до 70 837 руб. (-3,3%).

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. С каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужное целевое назначение и вид разрешенного использования участка, его соответствие ПЗЗ и др. Сильное влияние на рынок оказало введение в 2017 г. зон КУРТ (комплексного устойчивого развития территорий). Часть земель в Московской области попали под это регулирование, появились ограничения по площади застройки, высотности и т. д. В результате выход полезной жилой площади на этих участках заметно уменьшился, интерес к ним упал. И только если ПЗЗ удастся изменить и повысить долю жилья, стоимость актива и спрос на него возрастают. Но сейчас это сложная процедура, говорит эксперт.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве.

## Территории для бизнеса

Два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки. Размер – от 5 до 50 га. Однако, интерес к участкам под технопарки, склады или производства считается минимальным. Попытки развивать промышленные кластеры предпринимаются, но довольно вяло, а во время пандемии и карантина о деловой активности вообще не идет речи. Участки под застройку складов активно продавались до 2008 г. и складов в аренду более чем достаточно.

Хотя, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции. Поэтому RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю. Сейчас работают над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

Однако проявился интерес и к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса: компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик, но, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов.

И «несистемных» покупателей, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конно-спортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не доходит. Как пример можно указать о сорвавшейся сделке по покупке 115 га для строительства гостиничного комплекса с конным клубом – ее готовили полгода.

### Рынок земли в Московской области. Статистика<sup>9</sup>.

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

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

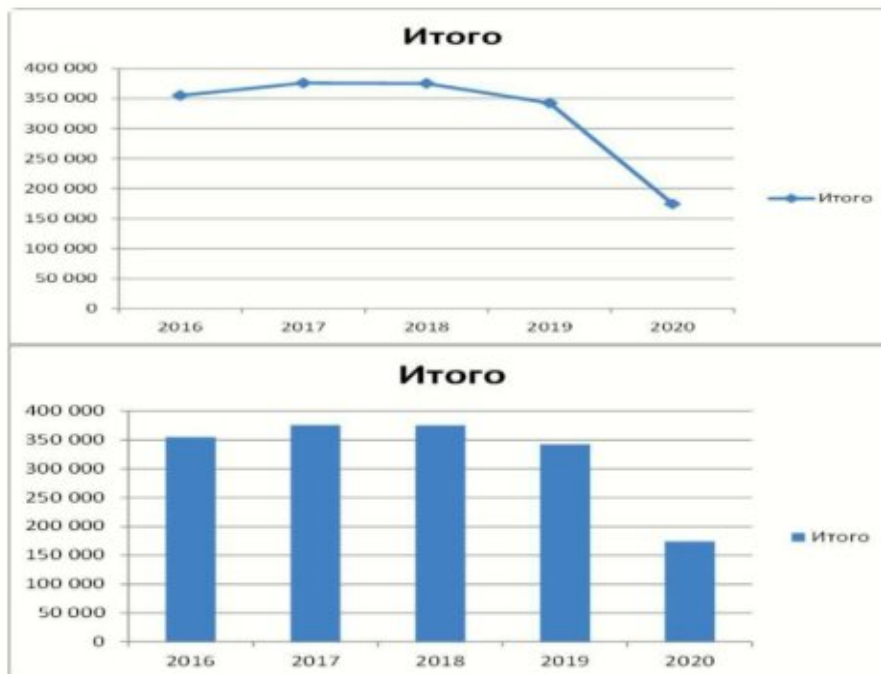
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки													
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
<b>2016</b>	21849	28 001	33 203	34 268	29 642	33 920	32 393	33 907	27 999	28 946	30 434	42 292	<b>355 005</b>
<b>2017</b>	22974	23939	28618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

Общее количество сделок по годам за четыре года и, как выделяются три месяца этого года. Взлет

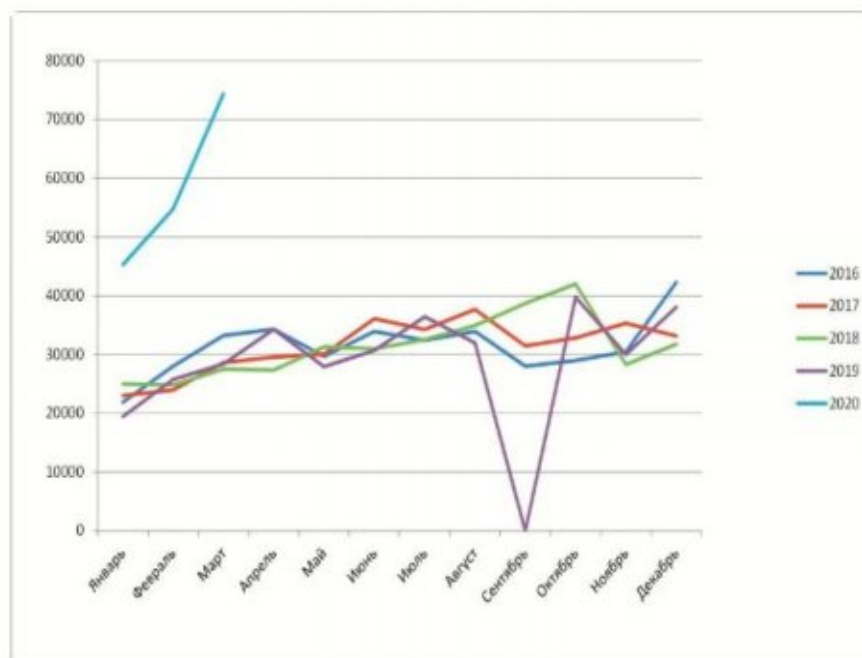
<sup>9</sup> <https://zen.yandex.ru/media/id/5e904c378128c0484f1e5b60/rynok-zemli-v-moskovskoi-oblasti-statistika-5ebfe828be2dce5b920f2b5a>



продаж в 2,5-3 раза по сравнению с аналогичных 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.



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.

### Аналитики назвали стоимость земельных участков в Подмосковье<sup>10</sup>

Средняя стоимость сотки на загородном рынке Московской области составляет 241 тыс. рублей. Цены на землю в Подмосковье за год выросли на 1%, до 241 тыс. руб. за сотку. Средний бюджет предложения земельных участков в области в июле 2019 года составляет 3 млн руб. Об этом говорится в исследовании загородного рынка (без учета элитного сегмента) Московской области, подготовленном сервисом объявлений «Мир квартир». За год стоимость земли незначительно выросла на 14 загородных направлениях из 21 исследуемых. Наибольший рост аналитики зафиксировали на Дмитровском (+3,8%), Симферопольском (+3,6%) и Ярославском (+3%) шоссе. Стоимость участков упала на семи подмосковных трассах, больше всего на Егорьевском (-2,6%), Горьковском (-2,3%) и Фряновском (-1,9%) направлениях.

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

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

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

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

<sup>10</sup> <https://realty.rbc.ru/news/5d3eae9b9a79476d923b47f7>

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

№	Шоссе	Цена за сотку, руб.	Средняя стоимость участка, руб.	Прирост стоимости участка за год
1	Осташковское	435 216	6 952 708	1,1%
2	Новорижское	270 631	3 598 524	2,8%
3	Минское	268 931	3 519 746	1,7%
4	Можайское	268 042	3 496 482	1,4%
5	Пятницкое	254 825	3 483 673	1,2%
6	Ярославское	257 631	3 242 796	3,0%
7	Рогачевское	249 648	3 168 786	-0,2%
8	Дмитровское	246 934	3 134 264	3,8%
9	Волоколамское	270 149	3 086 492	2,8%
10	Варшавское	233 580	2 914 528	1,3%
11	Ленинградское	224 693	2 904 656	-0,7%
12	Симферопольское	230 628	2 886 493	3,6%
13	Щелковское	225 037	2 774 347	-1,0%
14	Каширское	223 417	2 748 210	1,4%
15	Новокаширское	216 226	2 714 897	-1,1%
16	Киевское	213 476	2 553 708	2,4%
17	Фряновское	201 858	2 354 902	-1,9%
18	Носовихинское	197 836	2 157 246	2,5%
19	Горьковское	194 325	2 143 107	-2,3%
20	Новорязанское	191 457	1 794 662	1,8%
21	Егорьевское	190839	1653895	-2,6%
	Среднее	241209	3013530	1,0%

#### 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	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково	33	2 400	8 000	19 200 000	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_200304049">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_200304049</a>	8-495-231-68-48
2	Московская область, Истринский район, сельское поселение Новопетровское, деревня Давыдково, д.4	75	408,12	20 000	8 162 400	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/225350525/">https://www.cian.ru/sale/suburban/225350525/</a>	+7 926 548-90-46
3	Московская область, Солнечногорский район, Муравьево деревня	60	290	13 103	3 800 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/</a>	+7 917 521-58-52
4	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня	43	165	12 727	2 100 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/</a>	+7 985 130-00-55
5	Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня	74	2 142,62	15 000	32 139 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/225350047/">https://www.cian.ru/sale/suburban/225350047/</a>	+7 926 548-90-46
6	Московская область, Дмитровский г.о., д. Рождествено	30	5 300	8 000	42 400 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_1875806260">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_1875806260</a>	8-495-231-68-48
7	Московская область, Рузский городской округ, Федчино деревня	75	250	18 000	4 500 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/161848811/">https://www.cian.ru/sale/suburban/161848811/</a>	+7 906 039-54-97
8	Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня	74	765,22	15 000	11 478 300	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/225350524/">https://www.cian.ru/sale/suburban/225350524/</a>	+7 926 548-90-46
9	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	43	1 608	14 627	23 520 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/</a>	+7 903 504-44-90
10	Московская область, г.о. Солнечногорск, с. Новинки	33	950	10 000	9 500 000	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989</a>	8-495-231-68-48
11	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новая	39	300	16 333	4 900 000	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1406489208">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_1406489208</a>	8-929-992-10-22
12	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово	30	2 900	12 000	34 800 000	<a href="http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/selkhozozemlya_29_ga_bolkashino/">http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/selkhozozemlya_29_ga_bolkashino/</a>	(495) 772-76-58
13	деревня Безверхово, Солнечногорский район, Московская область	39	2 590	13 566	25 900 000	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/zemlya_pod_skh_proizvodstvo_25_9_ga_bezverkhovo/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/zemlya_pod_skh_proizvodstvo_25_9_ga_bezverkhovo/</a>	(495) 772-76-59
14	Московская область, Дмитров, Дмитров, Московская область	65	637,00	5 495	3 500 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhuditrov-252717411">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhuditrov-252717411</a>	8-926-145-3282

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
15	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Стародальня	41	1608	14 627	23 520 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269_912">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_12.6_ga_snt_dnp_914269_912</a>	8-903-504-44-90
16	Московская область, Солнечногорск, Советская пл.	45	4340	14 977	65 000 000	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43.4_ga_snt_dnp_1997666287">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43.4_ga_snt_dnp_1997666287</a>	8-928-687-99-99
17	Московская область, Солнечногорск городской округ, Мелечкино деревня	45	145	12 414	1 800 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/238634071/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/238634071/</a>	+7 981 666-23-25+7 983 666-19-69
18	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	50	145	13 103	1 900 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/</a>	+7 985 332-28-27
19	Московская область, Дмитров, Дмитров, Московская область	65	637,00	5 495	3 500 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-252717411">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-252717411</a>	8-926-145-3282

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	5 495
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	13 169

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

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

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).
5. Конфигурация участка

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

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

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

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3% - 14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8% - 16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7% - 14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4% - 17,8%

**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 влияющих центров**

Местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть **близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям**. Из всего вышеперечисленного актуальным является расстояние до крупных автомагистралей (для региона расположения – МКАД). Для внесения необходимых корректировок к ценам аналогов в вышеуказанном справочнике в соответствующем разделе приведена таблица с названием «Удаленность от областного центра» - единая для всех типов «удаленности», которая в дальнейшем будет использована для расчета актуального влияющего ориентира объектов оценки – «удаленность от МКАД».

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

Таблица 8.5-2 Зависимость удельной цены от расстояния до областного центра

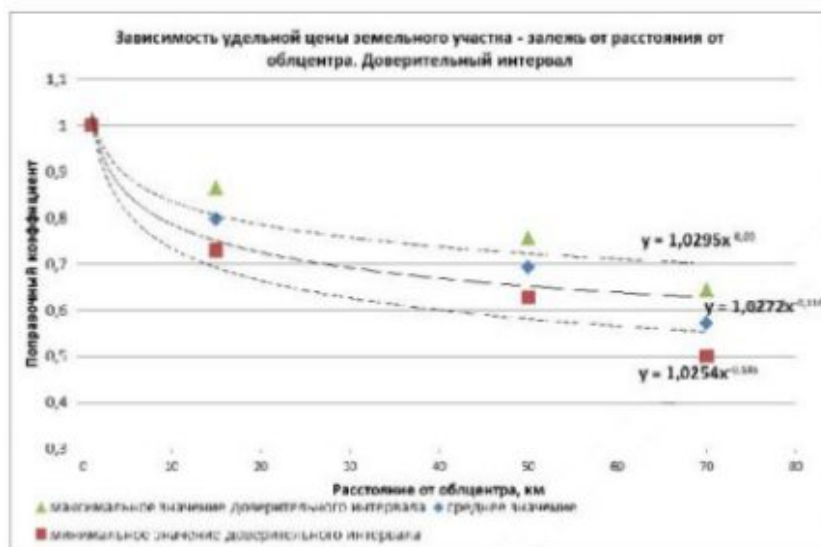


Рис. 8

#### **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

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

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

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

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

#### Корректировки на конфигурацию участка

Согласно данным справочника Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт», корректировка на рельеф имеет следующие значения:

**Таблица 8.5-4 Диапазон корректировок на конфигурацию участка для участков под сельскохозяйственное производство**

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки; 5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,83

## 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 (по Ленинградскому шоссе).

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

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков, 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.	5 495
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	13 169

Источник: расчет Оценщика

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**



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);
5. Конфигурация участка.

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

### **9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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

ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

#### Методы оценки

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

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

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

#### **Сравнительный подход**

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

Например, в методах оценки, совместимых со сравнительным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут

находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного (рыночного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

## Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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



инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

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

#### Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>11</sup>.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка - Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>12</sup>.

#### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (пункты 15 - 17 ФСО № 1).

#### Затратный подход

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

12 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>)

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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип

замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. 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 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

### Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru.) по продаже земельных участков.

### Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

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

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>13</sup> по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемого объекта. Далее, отбор сопоставимых аналогов из числа найденных предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

**Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка**

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/238634071/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/238634071/</a>	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/</a>
Контакт		8-495-231-68-48	+7 981 666-23-25+7 983 666-19-69	+7 985 130-00-55
Место нахождения	р-н Солнечногорский, с/п Кутузовское, Российская Федерация, в районе д. Благовещенка	Московская область, г.о. Солнечногорск, с. Новинки	Московская область, Солнечногорск к городской округ, Мелечкино деревня	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Диапазон расстояния до областного центра	15	39	49	43
Кадастровый номер	50:09:0000000:193492	50:09:0050442:5	50:09:0040211:119	50:09:0050218:691
Категория земли	Для сельскохозяйственного о производства	Земли сельскохозяйственного о назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного о производства	Для сельскохозяйственного о производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	310,52	950,00	145,00	165,00
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Конфигурация участка	Вытянутый, многоугольный	Многоугольный	Многоугольный	Многоугольный

<sup>13</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Стоимость предложения за 1 сот, руб.		10 000	12 414	12 727
Стоимость предложения, руб.		9 500 000	1 800 000	2 100 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		<b>10 000</b>	<b>12 414</b>	<b>12 727</b>
Общая площадь	сот.	310,52	950,00	145,00	165,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>10 000</b>	<b>12 414</b>	<b>12 727</b>
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>10 000</b>	<b>12 414</b>	<b>12 727</b>
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>10 000</b>	<b>12 414</b>	<b>12 727</b>
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>10 000</b>	<b>12 414</b>	<b>12 727</b>
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		03 ноября 2020 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>10 000</b>	<b>12 414</b>	<b>12 727</b>
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>8 390</b>	<b>10 415</b>	<b>10 678</b>
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Место нахождения		р-н Солнечногорский, с/п Кутузовское, Российская Федерация, в районе д. Благовещенка	Московская область, г.о. Солнечногорск, с. Новинки	Московская область, Солнечногорск городской округ, Мелечкино деревня	Московская область, Солнечногорский район, Соколовское с/пос, Васюково деревня
Направление		Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			<b>8 390</b>	<b>10 415</b>	<b>10 678</b>
Расстояние до областного центра	км	15	39	49	43
Величина корректировки	%		10,00%	13,00%	11,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>9 229</b>	<b>11 769</b>	<b>11 853</b>
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>9 229</b>	<b>11 769</b>	<b>11 853</b>
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>9 229</b>	<b>11 769</b>	<b>11 853</b>
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	310,52	950,00	145,00	165,00
Площадь земельного участка диапазон		менее 10 га	менее 10 га	менее 10 га	менее 10 га
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>9 229</b>	<b>11 769</b>	<b>11 853</b>
<b>Экономические характеристики</b>					
Конфигурация участка		Вытянутый, многоугольный	Многоугольный	Многоугольный	Многоугольный
Величина корректировки	%		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>7 800</b>	<b>9 941</b>	<b>10 015</b>
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>7 800</b>	<b>9 941</b>	<b>10 015</b>
<b>Выводы</b>					
Коэффициент вариации для данной выборки		<b>13,60%</b>			

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Общая чистая коррекция	%		29,00%	32,00%	30,00%
Весовой коэффициент			0,3377	0,3290	0,3333
Удельная стоимость за 1 сот, руб.	руб./сот.	9 243			
Корректировка на сервитут		81,25%			
Удельная стоимость за 1 сот, руб.		1 733			

Источник: составлено Оценщиком

#### Комментарии к расчетной таблице:

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

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

**Таблица 9.2-3 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	11,3%	14,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,4%	12,8%	16,0%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,0%	11,7%	14,4%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	16,1%	14,4%	17,8%

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

#### Удаленность от областного центра

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

**Таблица 9.2-4 Зависимость удельной цены от расстояния до областного центра**

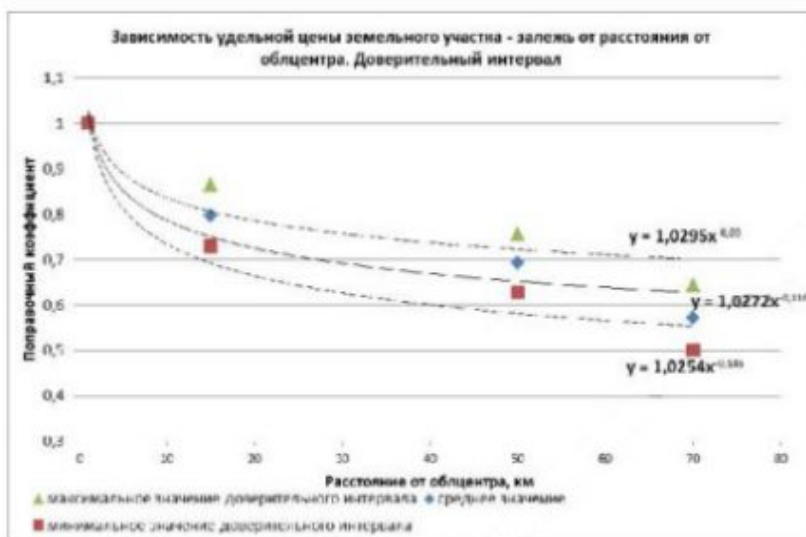


Рис. 8

Корректировка на удаленность от областного центра для участков рассчитывалась по формуле  $(1,0272 \cdot X^{-0,116})$ , где X расстояние.

**Таблица 9.2-5 Расчет корректировки на удаленность от областного центра**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расстояние до областного центра, км.	15	39	49	43
Коэффициент корректировки	0,75029	0,67157	0,65402	0,66401
Величина корректировки		12%	15%	13%

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 9.2-6 Матрицы коэффициентов**

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

**Таблица 9.2-7 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:193496**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, га	3,11	9,50	1,45	1,65
Диапазон площади, га	менее 10 га	менее 10 га	менее 10 га	менее 10 га
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

Источник: составлено Оценщиком

#### Корректировки на конфигурацию участка

Согласно данным справочника Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт», корректировка на рельеф имеет следующие значения:

**Таблица 9.2-8 Диапазон корректировок на конфигурацию участка для участков под сельскохозяйственное производство**

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	<p>Участки при одном из перечисленных ниже факторов:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства *;</li> <li>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;</li> <li>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;</li> <li>4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в пойме реки;</li> <li>5. Земельные участки с высоким уровнем грунтовых вод;</li> <li>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования</li> </ol>	0,74	0,93	0,83

Для расчета принято среднее значение диапазона --17,00% или 0,83.

#### Корректировка на сервитут

Оцениваемый земельный участок пересекается с водоохраной зоной - с акваторией реки Банька, Оценщиком было принято решение применить корректировку на сервитут.

Расчет корректировки на назначение земельного участка, выделенного под зоны общего пользования (дороги; участки под размещение водозаборных узлов, трансформаторных подстанций, газораспределительных подстанций и проч.) принято считать согласно Методике определения стоимости соразмерной платы за сервитут (автор Федоров Е.В.)<sup>14</sup>, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и

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



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

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута). Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на ограничение в использовании обременения для земельного участка**

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	<b>Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества</b>	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать 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	<b>Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто</b>	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	<b>Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок</b>	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	3	0	0	0
Взвешенный итог	0,00%	0,00%	0,00%	225,00%	100,00%
Итого	325,00%				
Количество факторов	4				
<b>Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута</b>	<b>81,25%</b>				

Источник: рассчитано Оценщиком

### *Коэффициент вариации*<sup>15</sup>

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

<sup>15</sup> Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 576с.:ил. стр.192

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

$\sigma$  -среднеквадратическое отклонение,  
 $\bar{x}$  - 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 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 9.2-10 Расчет стоимости земельных участков**

№ п/н	Объект оценки	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость руб.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно) руб.
1	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка	1 733	538 131	538 000

Источник: рассчитано Оценщиком

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка	Не применялся	538 000	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 НДС<sup>16</sup> составляет:

**538 000 (Пятьсот тридцать восемь тысяч) рублей**

#### Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>17</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

<sup>16</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

<sup>17</sup> [https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoy-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoy-stoimosti_statya.pdf)

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:

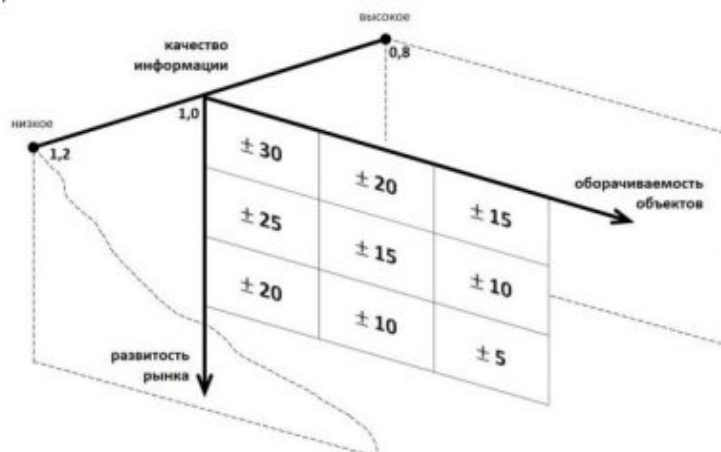
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – 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 площадь оборачиваемость и развитость рынка принимается на низком уровне -30%. Величина третьего критерия согласно данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

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

Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала

Объект оценки	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка	344 320	538 000	731 680

Источник: расчет Оценщика

Оценщик, Домарева К.О.



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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. Справочник «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г.
5. Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт»
6. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



### СВИДЕТЕЛЬСТВО о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

**Домарева Ксения Олеговна**

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

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2019г.



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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**ДИПЛОМ**  
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

240000707

Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер  
111

Город  
Ставрополь

\* 24 \* мая 20 13 г.

Настоящий диплом выдан  
**Домаревой**  
**Ксении Олеговне**  
в том, что он(а) окончил(а)  
с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)  
Институте дополнительного профессионального образования  
Федерального государственного бюджетного образовательного  
учреждения высшего профессионального образования  
«Ставропольский государственный аграрный университет»  
по программе «Оценка собственности»  
специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»  
Решением от  
06 мая 2013 года  
аттестационная комиссия  
удостоверяет право (соответствие квалификации)  
Домаревой Ксении Олеговны

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

Председатель комиссии  
Колесникова  
Члены комиссии  
Александров  
Секретарь  
Воронин



1040 "Беркуловский телефон", 1411 г. д.проект "С" "Земельный фонд"

ДОГОВОР/ПОЛИС №2008/84063881 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
Настоящий страховой полис удостоверяет факт заключения договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Таблица Договора страхования) в форме страхового полиса на условиях, изложенных в настоящем страховом полисе и содержащихся в Правилах №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности оценщика лица, с которым оценщик заключил трудовой договор САО «ВСК» от 15.05.2019 г. (далее также - Правила страхования).	
Страхователь (Ф.И.О.): Домарева Ксения Олеговна	Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заготовку, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай: (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступление и законную силу решения арбитражного суда или президиума Ставропольского факта причинения ущерба (имущественного вреда) действиям (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность: оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма: 200 000,00 (Дваста тысяч) рублей.	
Страховая премия и порядок ее уплаты: 500,00 (Пятьсот) рублей (включительно) в срок до «27» сентября 2020 г.	
Срок действия Полиса: с «23» сентября 2020 г. по «27» сентября 2021 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.	
Приложения: Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».	
Особые условия страхования: Линия ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, включенном в форму настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, включенного в форму настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (за исключением п.3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации). Настоящий договор заключен при участии и непосредственном участии агента ООО «Эксперт», действующего на основании аккредитованного договора № 05246480001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».	
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОНАКОМПЛЕТИ, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.	
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Остроумова, д.4, ИНН 7710026574 КПП 5099950001 Р/с 4070181066002001241 в ПАО Сбербанк г. Москва Юр. № 301018106600000022 ИНН 5049552625 Тел./ факс 727-4444	СТРАХОВАТЕЛЬ: Домарева Ксения Олеговна ИНН: 261303455240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО Р-НА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 624783 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 2640-018 Место жительства: 355028, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Тулузевского, д. 302, кв. 333
Оценщик (Ф.И.О.): Мельникова И.И.	И.О. Домарева Дата выдачи: 27.09.2019 г.

Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка



# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

## Объект аналог №1

[https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9.5\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2003439989](https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989)

The image displays two screenshots of a real estate listing on the Avito website. The listing is for a 9.5-hectare land plot (участок 9.5 га) in the Solnechnogorskiy district, with a cadastral number of 50:09:0000000:193492. The price is listed as 9,500,000 rubles. The contact number is 8 495 231-68-48. The listing includes a photo of the field, a map, and a detailed description of the plot's location and characteristics. The bottom screenshot shows a detailed description of the plot, including its area (956 sq.m), distance to the road (33 m), and location in the Solnechnogorskiy district. It also mentions the cadastral number and the type of land use (agricultural production). The listing is dated 18 ноября 2023 г. 13:34.

Объявление было размещено до даты оценки и повторно обновлялось.

Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка

ruads.org

## АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

Участок 9.5 га (СНТ, ДНП) ₽9,500,000

Остаток к оплате

Категория: Земельные участки

Контакт: ID Land

Телефон: 84952316948

Адрес: Московская область, г.о. Солнечногорск, дачный пос. Поварово, Ленинградское шоссе, 32 кв

Оператор: не установлен

Тип: компания

Номер: 2803429989

Истец: ИИ 00000001

Расположение: Россия, Поварово

Дата публикации: 01 Сен 11 2019

Дата обновления: 01 Сен 11 2019

Дата окончания: 04 Сен 12 2019

Ссылка оригинального объявления: [открыть](#)

Продан участок площадью 9.5 га. Возможно невелика любая площадь от 2 га. Цена - 10 900 руб за сотку. Ровное поле. В непосредственной близости конно-спортивный клуб, СНТ, плаваный пункт - д. Новинки, Солнечногорский район. Кадастровый номер: 50:09:0050442:5. Категория земель - дачная земля, разрешенное использование - для целей производства. Оформлено в собственность. Есть много подключений в Солнечногорском районе. Заинте, ответив на Ваши вопросы!

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

Буфер обмена (24 из 24)  
Объект не добавлен в буфер; удалите объекты для увеличения доступного места

Участки 50:09:0050442:5

50:09:0050442:5  
обл. Московская, р-н Солнечногорский, вблизи дп Поварово

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Адрес:	участки
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	542 620,8 руб.
Дата определения ИС:	30.11.2018
Дата внесения сведений о ИС:	25.06.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	94 205 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
По документу:	Для сельскохозяйственного производства

Искать вдоль маршрута

Все

МКАД, съезд 75

территориальное управление Поварово

Добавить точку Сбросить

Параметры Отправление сейчас

41 МИН Прибытие в 21:07  
39 км, без учета пробок

Посмотреть подробнее

Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

Яндекс Маркет

Буфер обмена (24 из 24)  
Объект не добавлен в буфер; удалите объекты для увеличения доступного места

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

Объект аналог №2  
<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/238634071/>

**145 сот.**  
**30X30**  
**КФХ**

**1 800 000 Р** (2 434 кв.м)  
 Следить за изменением цены  
**+7 981 666-23-25**  
**+7 983 666-19-69**

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

Продажа земельного участка 145 соток в деревне Мелечино городского округа Солнечногорск Московской области на Пятицком шоссе. Назначение и использование: для крестьянского хозяйства / земли сельскохозяйственного назначения.  
 Расположение: 45 км от МКАД по Пятицкому шоссе, 7 км от Истринского водохранилища.  
 Подземные пути от Пятицкого шоссе асфальтовый дорожки до границ участка.  
 Газовые сети и электросеть через дорогу в деревне.  
 Земельный участок в собственности физ. лица, границы установлены и закреплены на кадастровой карте. Разрешено строительство и регистрация жилого дома на данной категории земли.  
 Код номер: 50:09:0040211.119

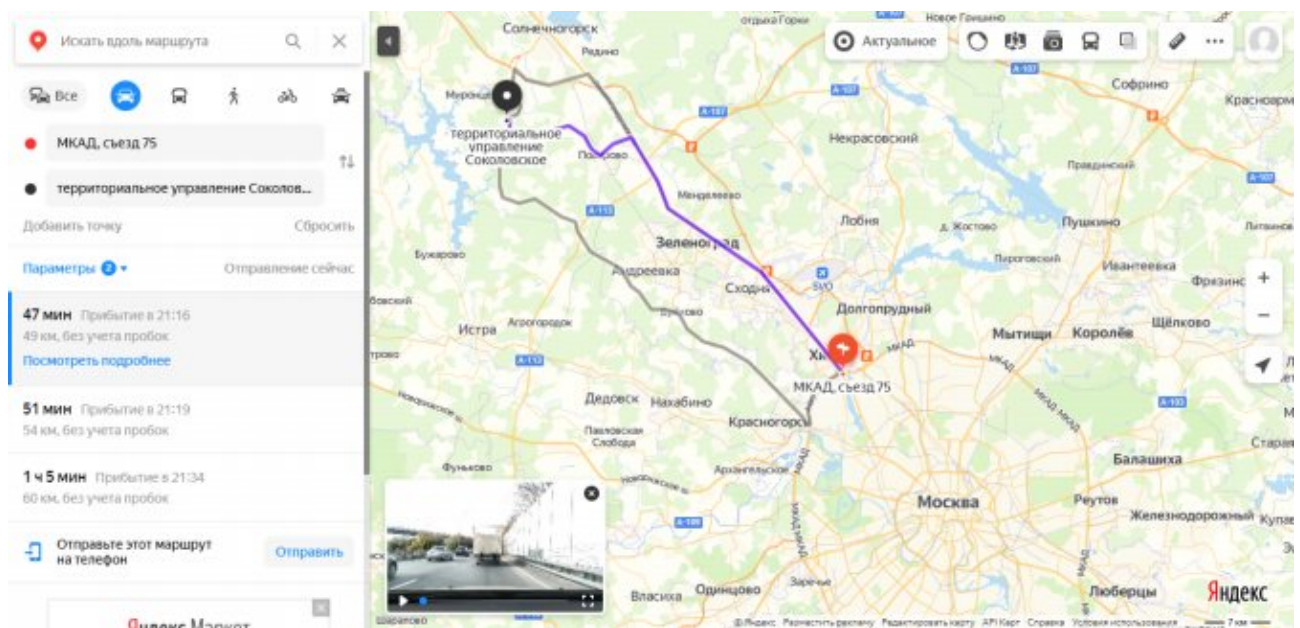
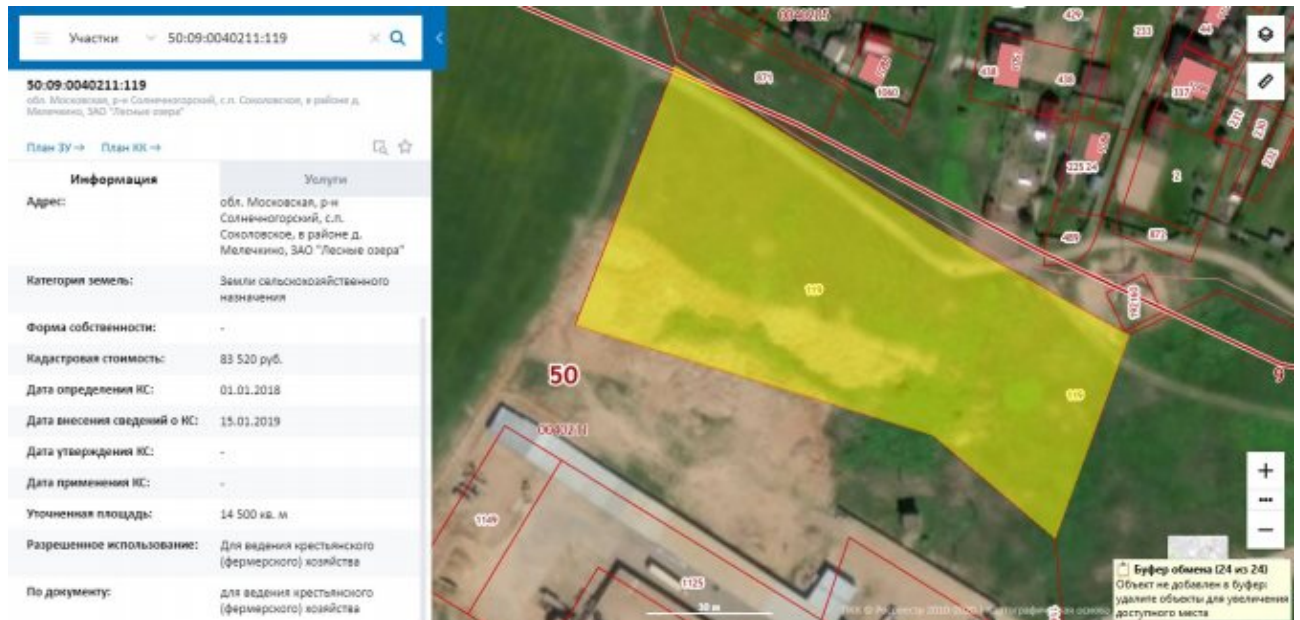
Координаты для авто-навигатора и осмотра: 56.110773 36.909908  
 Начало участка от вышки сотовой связи с координатами: 56.110565 36.909053

**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
 275 просмотров с даты создания объявления 10.08.2020  
 39 просмотров за последние 10 дней

Дата	Просмотров
8/11	10
8/12	5
8/13	10
8/14	10
8/15	10
8/16	10
8/17	10
8/18	10
8/19	10
8/20	10

**Буфер обмена (24 из 24)**  
 Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**



**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

## Объект аналог №3

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

**Участок, 1,65 га**  
Московская область, Солнечногорский городской округ, Воевоково деревня — на карте  
и Ленинградское шоссе, 40 км от МКАД и Патичинское шоссе, 50 км от МКАД

**2 100 000 Р** 1 270 727 €/1 га  
Связаться по электронной почте  
**+7 985 130-00-55**  
Помогите, скажите, что такое это объявление на ЦИАН. Я емать  
этого не могу

**ID 18806220**  
Еще 4 объекта

**1,65 га** Фермерское хозяйство  
Площадь Статус земли

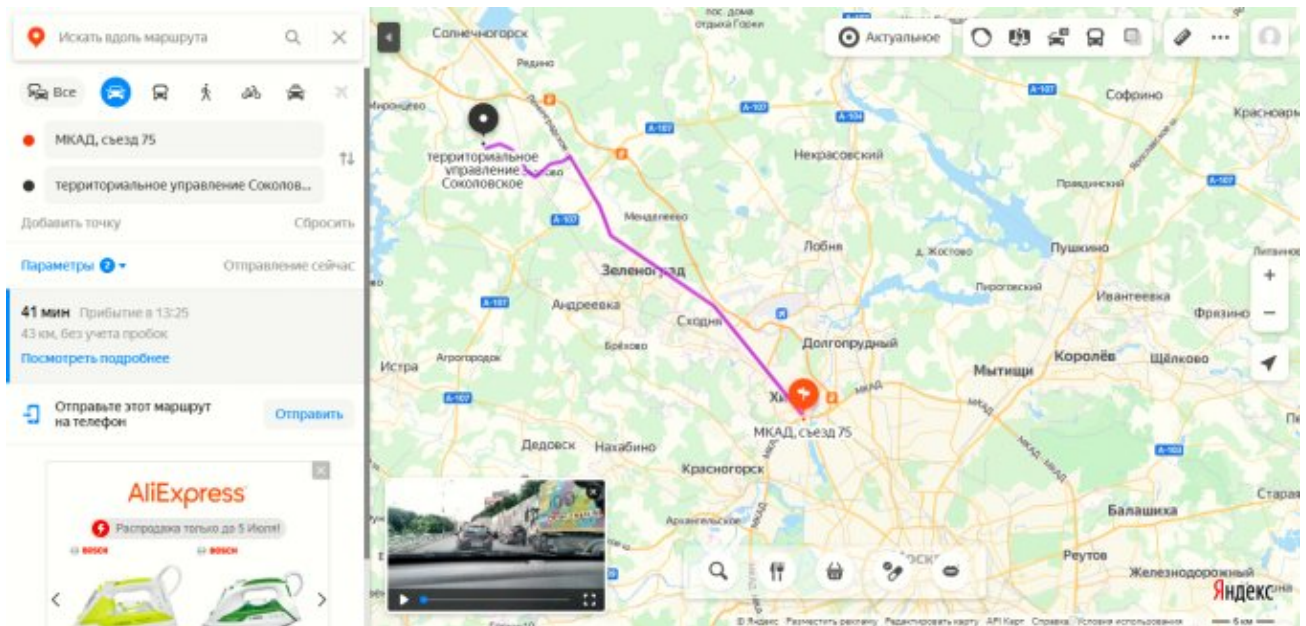
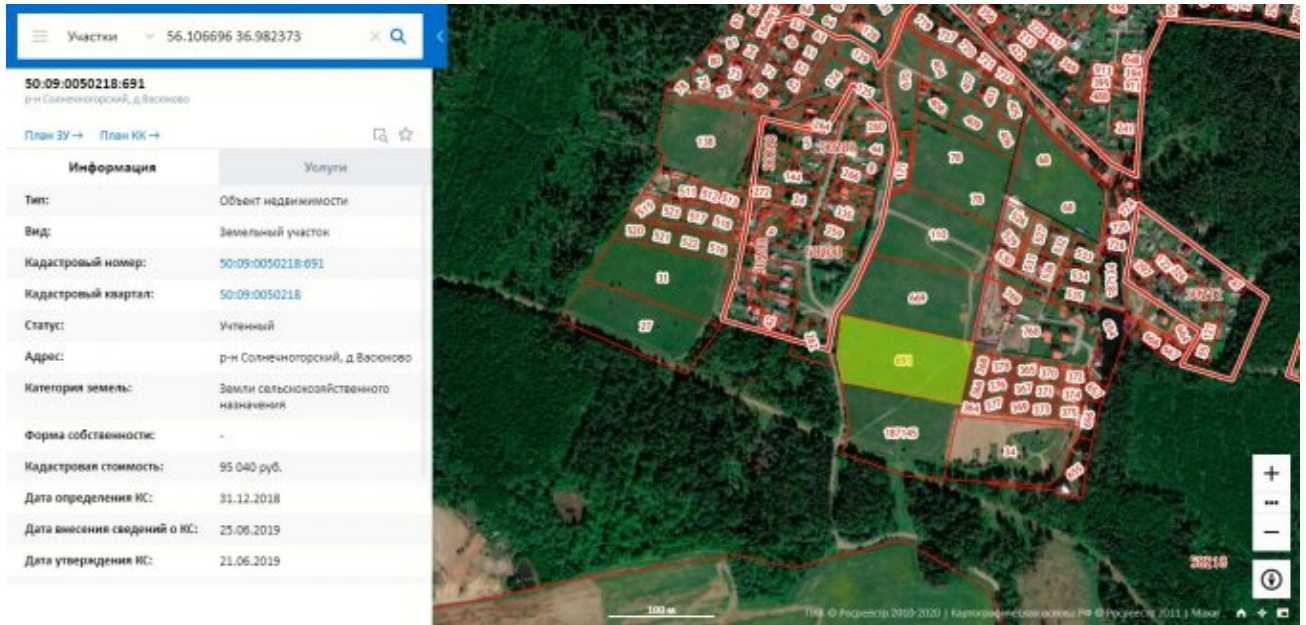
Земельный участок сельскохозяйственного назначения от собственника.  
Кадастровый номер 50:09:0080000:193492, площадь 1,65 гект. Присоединяет к дороге, электричество и газ по границе. Граничит с экосферой "Бабье Двор". Удобная транспортная доступность по старому и новому Ленинградскому шоссе, Патичинскому шоссе. В ближайшей перспективе — запуск ЦКАД и генеральная реконструкция Патичинского ш. До автобусной остановки 800 м., 3,5 км. до ж/д станции Бережковские Октябрьской ж.д.

**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
900 просмотров с даты создания объявления 12.09.2018  
24 просмотра за последние 10 дней

Дата	Просмотров
09.09	0
10.09	0
11.09	4
12.09	4
13.09	2
14.09	2
15.09	4
16.09	2
17.09	4
18.09	0
19.09	4

**Буфер обмена (24 из 24)**  
Объект не добавлен в буфер. Удалите объекты для увеличения доступного места

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**



**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**



## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1
Всего листов раздела 1: 1	
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
3 ноября 2020г:	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:193492
Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.11.2020
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес (местоположение):	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Кутузовское, Российская Федерация, в районе д. Благовещенка
Площадь, м2:	31052 +/- 1542
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0000000:185985, 50:09:0070603:1102, 50:09:0070603:1109, 50:09:0070603:674
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 2 контуров.
Получатель выписки:	Васильев Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АЙЭм"), осуществляющее доверительное управление (Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", ИНН: 7705794926

полное наименование должности	подпись	М.П.	МАРТЕМЬЯНОВ СЕ инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------------------------

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 2		
Всего листов раздела 2: 2			
Всего разделов: 3			
Всего листов выписки: 4			
3 ноября 2020г:			
Кадастровый номер:	50:09:0000000:193492		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" (ООО "ТрастЮнион АЙЭм"), осуществляющее доверительное управление (Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0000000:193492-50/416/2020-1 03.11.2020 15:29:07
3	Документы-основания	3.1	Соглашение об образовании земельных участков путем их перераспределения между собственниками земельных участков, Выдан 14.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	вид: Доверительное управление	
4.1	дата государственной регистрации:	03.11.2020 15:29:07	
4.1	номер государственной регистрации:	50:09:0000000:193492-50/416/2020-2	
4.1	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.11.2020 на срок действия правил доверительного управления	
4.1	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384	
4.1	основание государственной регистрации:	Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", зарегистрировано ЦБ РФ 18.09.2018 №2308-9, Выдан 15.08.2018 Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", Серия: ЗемРес, Выдан 31.01.2012	

полное наименование должности	подпись	М.П.	МАРТЕМЬЯНОВ СЕ инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------------------------

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
3 ноября 2020г.		50:09:0000000:193492	
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	М.П.	МАРТЕМЬЯНОВ СЕ инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	------	-------------------------------------

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
3 ноября 2020г.		50:09:0000000:193492	
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:5000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	М.П.	МАРТЕМЬЯНОВ СЕ инициалы, фамилия

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

## СОГЛАШЕНИЕ

об образовании земельных участков путем их перераспределения между собственниками земельных участков

Московская область,  
г.о. Солнечногорск

15 октября 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (ООО «ТрастЮнион АИЭМ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Земельные ресурсы»), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесенное 06 июня 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 5077746882384 (свидетельство серия 77 № 008373890), ОКПО 81367320, ИНН 7705794926, КПП 771401001, место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, пометление № ХШ, коин. 84-87, 93, 96-102, являющее лицензией на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и паевыми инвестиционными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-0001-1-00915, представленные пенсионными фондами на основании Правил доверительного управления предельноустановленным ФСФР России, действующее на основании Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы», зарегистрированных ФСФР России 31 января 2012 г. в реестре за № 2308, с последующими изменениями и дополнениями, являемое «Сторона-1», в лице Генерального директора **Кравченко Евгения Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин Российской Федерации Кильников Александр Валерьевич**, 21 апреля 1957 года рождения, пол: мужской, место рождения: город Трубчевск Брянская область, паспорт: серия 45 02 № 102507, выдан Отделом внутренних дел «Игаринский» города Москва, дата выдачи: 27.04.2002 года, код подразделения: 772-068, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 42, кв. 25, дата регистрации: 03.07.2017 г., являющийся «Сторона-2», с другой стороны, и **Гражданин Российской Федерации Гусова Наталья Александровна**, 16 мая 1978 года рождения, пол: женский, место рождения: город Москва, паспорт: серия 45 08 № 772909, выдан Отделом внутренних дел Игаринского района города Москва, дата выдачи: 30.08.2006 года, код подразделения: 772-068, зарегистрирована по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 26, кв. 82, являющаяся «Сторона-3», с другой стороны,

вместе именуемые «Стороны», руководствуясь статьей 11.7. Земельного кодекса Российской Федерации заключили настоящее Соглашение о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению осуществлять перераспределение следующих земельных участков в порядке, определенном настоящим Соглашением:

**Земельный участок 1** - кадастровый номер **50:09:0070603-441**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 34 955 (Тридцать четыре тысячи девятьсот пятьдесят пять) кв. м, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка; именуемый обременение (ограничение) права: доверительное управление; дата государственной регистрации: 24.10.2018 г.; номер государственной регистрации: 50:09:0070603-441-50:009/2018-2; срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: с 24.10.2018 г. до окончания срока действия права доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», ИНН: 7705794926; основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» от 15.08.2018 г., зарегистрированные ЦБ РФ 18.09.2018 № 2308-9, Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» под управлением ООО «УК ПРОМСВЗ» от 31.01.2012 г.

Земельный участок 1 принадлежит Стороне-1 на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 24 марта 2016 года сделана запись регистрации № 50:09:009/005/2016-3/1232.

**Земельный участок 2** - кадастровый номер **50:09:0070603-440**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 21 669 (Двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят девять) кв. м, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка; обременение (ограничение) права: отсутствуют.

Земельный участок 2 принадлежит Стороне-2 на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 25 апреля 2019 года сделана запись регистрации № 50:09:0070603-440-50:009/2019-4.

Земельный участок 3 - кадастровый номер **50:09:0070421-122**, категория земель: земли

сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 29 174 (Двадцать девять тысяч сто семьдесят четыре) кв. м, адрес объекта: Московская область, Солнечногорский район, с/п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка; обременения (ограничения) права: отсутствуют.

Земельный участок 3 принадлежит Стороне 3 на праве собственности Стороне-3, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 15 сентября 2020 года сделана запись регистрации 50:09:0070421:122-50:416/2020-6.

2. В результате перераспределения вышеуказанных земельных участков образуются 3 (три) вновь образованных земельных участка, указанных на схеме расположения земельных участков (Приложение № 1 к настоящему Соглашению).

3. Стороны распределяют площадь земельных участков между собой следующим образом:

3.1. В общую долевую собственность Стороны-1 передается земельный участок :ЗУ1, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 31 052 (Тридцать одна тысяча пятьдесят два) кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка;

3.2. В собственность Стороны-2 передается земельный участок :ЗУ2, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 20 268 (Двадцать тысяч шестьдесят восемь) кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка;

3.3. В собственность Стороны-3 передается земельный участок :ЗУ3, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 34 478 (Тридцать четыре тысячи четыреста семьдесят восемь) кв. м, адрес (местоположение): Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский район, с/п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка.

(далее - образуемые земельные участки).

4. Стороны определили, что Сторона-3 в связи со значительным увеличением площади Земельного участка 3 и уменьшением площади Земельного участка 1 обязуется компенсировать Стороне-1 уменьшение части Земельного участка № 1, площадью 3 903 (Три тысячи девятьсот три) кв. м. Стоимости указанной компенсируемой части Земельного участка № 1 составляет 22 298 (Двадцать две тысячи двести девяносто восемь) рублей 07 копеек, и подлагит перечислению на расчетный счет Стороны-1 в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности Сторон на образуемые земельные участки.

4.1. В остальном Стороны определили, что количественное изменение площадей земельных участков Сторон настоящего Соглашения является соразмерным и не подлежит оплате ни одной из Сторон.

5. Расходы по осуществлению мероприятий по межванию земельных участков осуществляются за счет собственных средств Стороны-1.

6. С даты подписания настоящего Соглашения, Стороны обязаны осуществить следующие действия:

6.1. Стороны обязаны оплатить государственную пошлину, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

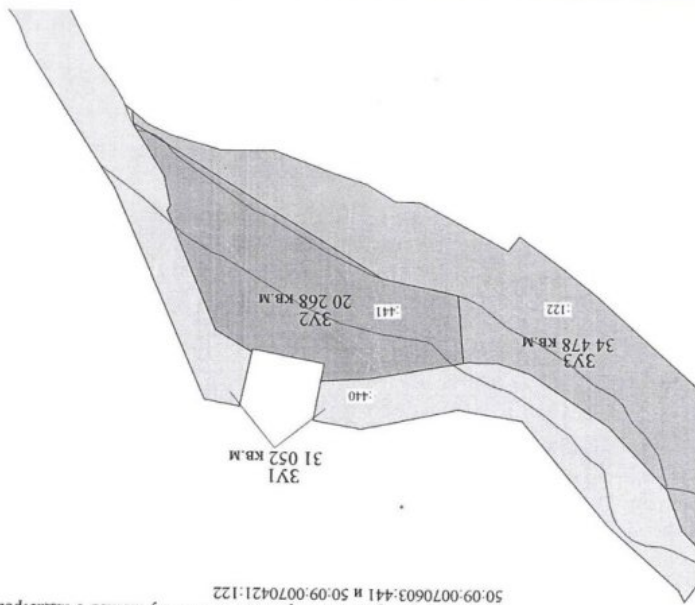
6.2. Для осуществления государственной регистрации права собственности на земельные участки, Стороны обязуются совместно направить настоящее Соглашение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и все необходимые для такой регистрации документы в соответствии с требованиями действующего законодательства для каждой из Сторон, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Соглашения. В случае наличия замечаний вышеуказанного органа по комплектности и содержанию документов, для устранения препятствий в государственной регистрации права собственности на земельные участки к Сторонам, Стороны обязуются предпринять все возможные действия по представлению недостающих документов в шестидесятидневный срок с момента принятия документов на государственную регистрацию. Стороны обязуются осуществить все необходимые действия с целью обеспечения вышеуказанной государственной регистрации, в том числе не отменять предоставленные для регистрации документы, не приостанавливать государственную регистрацию без согласования с другой Стороной и т.д.

7. Право собственности на вновь образованные земельные участки возникает у Сторон с момента государственной регистрации права собственности на эти земельные участки в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

8. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Приложение № 1 к Соглашению об образовании земельных участков между собственниками земельных участков путем их перераспределения

50:09:0070603:441 № 50:09:0070421:122  
 Схема перераспределения границ земельных участков с кадастровыми номерами



9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

<p><b>Сторона-1</b></p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (ООО «ТрастЮнион АИЭм» Д.У. Рентным ЗПИФ «Земельные ресурсы») Место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87, 93, 96-102 (ОГРН: 5077746882384, ИНН: 7705794926, КПП: 771401001; дата государственной регистрации: 06 июля 2007 г.) р/с 40701810324000000295 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810500000000976 БИК 044525976</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>/Е.В. Кравченко/</p>	<p><b>Сторона-2</b></p> <p>Гражданин Российской Федерации <b>Кильников Александр Валерьевич</b> 21 апреля 1957 года рождения, пол: мужской, место рождения: город Трубчевск Брянская область, паспорт: серия 45 02 № 102507, выдан Отделом внутренних дел «Гагаринский» города Москва, дата выдачи: 27.04.2002 года, код подразделения: 772-068, зарегистрирован по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 42, кв. 25, дата регистрации: 03.07.2017 г.</p> <p>/А.В. Кильников/</p>	<p><b>Сторона-3</b></p> <p>Гражданка Российской Федерации <b>Русова Наталья Александровна</b> 16 мая 1978 года рождения, пол: женский, место рождения: город Москва, паспорт: серия 45 08 № 772909, выдан Отделом внутренних дел Гагаринского района города Москва, дата выдачи: 30.08.2006 года, код подразделения: 772-068, зарегистрирована по адресу: г. Москва, ул. Мишина, д. 26, кв. 82</p> <p>/Н.А. Русова/</p>
---	---	---

 <p>ПРОКУРАТУРА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПРОКУРАТУРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ</p> <p>Межрайонная природоохранная прокуратура Московской области ул. Старая, д. 17, п. Нахабино, г. Красногорск, Московская область, 143432</p> <p>От: 09.2020 78-2019</p> <p>№ _____</p>	<p>В Солнечногорский городской суд Московской области ул. Маяковского, д. 17, г. Солнечногорск, Московская обл., 141503</p> <p><b>Истец:</b> Межрайонная природоохранная прокуратура Московской области ул. Старая, д. 17, п. Нахабино, Красногорский р-н., Московская обл., 143430 т. (495) 562-55-66, ф. (495) 562-55-66</p> <p>в интересах Российской Федерации в лице Территориального управления Росимущества в Московской области ул. Гиларовского, д. 31, стр. 1, г. Москва, 129090</p> <p>Московско-Окского бассейнового водного управления ул. Верхняя Красносельская, д. 17А, стр. 1Б, г. Москва, 107140</p> <p>и неопределенного круга лиц</p> <p><b>Ответчик:</b> ООО «ТрансЮнион Эссет Менеджмент» доверительный управляющий Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» Хорошевское ш., д. 32А, г. Москва, 125007 info@trusioniam.ru тел. 8-499-701-99-19, 8-968-865-84-74</p> <p>Кальников Александр Валерьевич, 21.04.1957 года рождения, место рождения: г. Трубчевск, Брянская область, паспорт серия 4502 № 102507, выдан 27.04.2002 отделом внутренних дел «Агаринский» г. Москвы, код подразделения 772-068, зарегистрированный по адресу: г. Москва, ул. Митина, д. 42, кв. 25, 127083</p> <p><b>Третьи лица:</b> Управление Росреестра по Московской области ул. Поклонная, д. 13, г. Москва, 121170</p> <p>Федерал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области ул. Агрохимиков, д. 6,</p>
---	---

РВ № 459206

Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070603:440 на основании договора купли-продажи земельного участка от 25.04.2019, заключенного между Рентным ЗПИФ «Земельные ресурсы» и Кильшиковым А.В., приобретен в частную собственность Кильшикова А.В.

Земельные участки сформированы путем кадастровых процедур из паевых земель ЗАО «Солнечное подворье» (единое землепользование с кадастровым номером 50:09:0070416:20, дата постановки на государственный кадастровый учет 02.12.2003).

Согласно информации министерства экологии и природопользования Московской области, а также Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов Российской Федерации в границах земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0070603:440, 50:09:0070603:441 расположен поверхностный водный объект – река Банька, являющаяся притоком первого порядка реки Москва (далее по тексту – Поверхностный водный объект).

Границы земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0070603:440, 50:09:0070603:441 имеют пересечение с границами акватории и береговой полосы поверхностного водного объекта общего пользования – реки Банька, являющейся левым притоком первого порядка реки Москва, входящей в бассейн реки Ока.

Данные обстоятельства подтверждаются материалами проверки межрайонной природоохранной прокуратуры Московской области, сведениями Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов, актом осмотра земельных участков, составленным администрацией Солнечногорского муниципального района Московской области, а также схемой расположения земельного участка, составленной кадастровым инженером Черновым О.В. (квалификационный аттестат 68-11-99) по результатам сопоставления границ указанных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и координатами уреза воды реки Банька.

При этом площадь пересечения границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070603:440 с акваторией и береговой полосой реки Банька составляет 11235 кв.м., а площадь такого пересечения границ земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070603:441 составляет 11878 кв.м.

Составленные кадастровым инженером Черновым О.В. схемы расположения границ земельных участков содержат в себе координаты пересечения границ земельных участков с акваторией и береговой полосой реки Банька.

Порядок использования земель водного фонда ранее определялся законодательством РСФСР и республик, входящих в состав РСФСР.

В силу ст.ст. 3, 4 Водного кодекса РСФСР, утвержденного Верховным Советом РСФСР 30.06.1972, реки, озера, водохранилища, другие поверхностные водоёмы и водные источники, воды каналов, прудов и др. составляют Единый государственный водный фонд. В соответствии

р.п. Новоивановское, Одинцовский р-н, Московская обл., 143026

### УТОЧНЕННОЕ ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ (в порядке ст. 45 ГПК РФ)

Межрайонной природоохранной прокуратурой Московской области по обращению граждан проведена проверка соблюдения требований природоохранного и санитарно-эпидемиологического законодательства Российской Федерации при использовании земельных участков, расположенных вблизи д. Благовещенка Солнечногорского муниципального района Московской области.

Установлено, что в соответствии с Правилами доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» с изменениями и дополнениями общество с ограниченной ответственностью «ТрансЮнион Эссет Менеджмент» является доверительным управляющим данным фондом. Согласно пп. 2 п. 29 управляющая компания выступает ответчиком по искам в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению, а также в соответствии с п. 28 от своего имени совершает любые юридические и фактические действия в отношении имущества, составляющего фонд, в том числе путем распоряжения имуществом фонда. Пунктом 19 Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» с изменениями и дополнениями установлено, что имущество, составляющее фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности.

Согласно сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) Кильшикову А.В. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070603:440 площадью 21669 кв.м., а владельцам инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» (далее по тексту – Фонд «Земельные ресурсы») на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070603:441 площадью 34955 кв.м. Указанные земельные участки отнесены к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения» с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» (далее по тексту – Земельные участки).

Указанные земельные участки приобретены в частную собственность владельцев инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы» на основании договора купли-продажи недвижимого имущества № 20151230/ЗР от 30.12.2015, заключенного между АО «Солнечное подворье» и Рентным ЗПИФ «Земельные ресурсы».

с Конституцией СССР и Конституцией РСФСР воды являются государственной собственностью – общим достоянием всего советского народа.

Воды состоят в исключительной собственности государства и предоставляются только в пользование. Действия, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на воды, запрещаются.

Аналогичные положения закреплялись в ст.ст. 3, 4 Основ водного законодательства СССР, утв. Законом СССР от 10.12.1970.

Одновременно с Водным кодексом РСФСР 1972 года и Основами водного законодательства СССР 1970 года действовал Земельный кодекс РСФСР, утвержденный Законом РСФСР от 01.07.1970, устанавливавший исключительную собственность государства на землю и отнесение набережных к землям общего пользования.

Согласно ст. 91 Водного кодекса РСФСР, утвержденного ВС РСФСР 30.06.1972, все воды (водные объекты) подлежат охране от загрязнения, засорения и истощения, которые могут причинить вред здоровью населения, а также повлечь уменьшение рыбных запасов, ухудшение условий водоснабжения и другие неблагоприятные явления вследствие изменения физических, химических, биологических свойств вод, снижения их способности к естественному очищению, нарушения гидрологического и гидрогеологического режима вод. В этих целях в соответствии с законодательством Союза ССР и РСФСР могут устанавливаться водоохранные зоны (полосы). Порядок установления и использования водоохранных зон (полос) определяется Советом Министров РСФСР, если иное не предусмотрено законодательством Союза ССР.

Согласно ст. 20 Водного кодекса Российской Федерации от 16.11.1995 № 167-ФЗ водными объектами общего пользования являются водные объекты, находящиеся в общедоступном, открытом пользовании.

Водные объекты, находящиеся в федеральной собственности, а также обособленные водные объекты, находящиеся в муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, если в водоохранных, экологических или иных интересах законодательством Российской Федерации не предусмотрено иное.

Полоса суши вдоль берегов водных объектов общего пользования (бечевник) предназначается для общего пользования. Каждый вправе (без использования транспорта) пользоваться бечевником для передвижения и пребывания у водного объекта общего пользования, в том числе работавшая и причаливания плавательных средств. Ширина бечевника не может превышать 20 метров.

Таким образом, водные объекты и их береговые полосы на момент формирования земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0070603:440, 50:09:0070603:441 принадлежали на праве собственности государству.

Аналогичные положения содержатся в действующих нормативных правовых актах.

Одним из основных принципов правового регулирования отношений в сфере охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности является принцип приоритета публичных интересов, что подтверждается постановлениями Конституционного Суда Российской Федерации от 14.05.2009 № 8-П, от 05.03.2013 № 5-П и от 02.06.2015 № 12-П.

В соответствии со ст. 1 Водного кодекса Российской Федерации водный объект – это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима.

На основании п. 1 ст. 5 Водного кодекса Российской Федерации водные объекты в зависимости от особенностей их режима, физико-географических, морфометрических и других особенностей подразделяются на: поверхностные водные объекты и подземные водные объекты.

Пунктами 2, 3 указанной статьи реки и пруды отнесены к поверхностным водным объектам, состоящим из поверхностных вод и покрытых ими земель в пределах береговой линии.

В соответствии со ст. 6 Водного кодекса Российской Федерации поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы рек, ручьев, протяженность которых от истока до устья не превышает десять километров, составляет пять метров. Береговая полоса является неотъемлемой частью водного объекта, связана с ним территориально и функционально и составляет с ним единое целое как природный комплекс, обеспечивая сохранность водного объекта, путем использования водоохранной зоны в особо установленном режиме. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них. Законодатель исчерпывающе определил цели и способы использования береговой полосы водного объекта общего пользования, установив для всех граждан без исключения право на ее использование только для передвижения и пребывания около водного объекта (без использования механических транспортных средств).

Согласно сведениям государственного водного реестра протяженность реки Банья составляет 22 км, в связи с чем ширина ее береговой полосы составляет 20 метров по обе стороны от уреза воды водотока.

7

участки должны соответствовать требованиям гражданского законодательства, земельного законодательства, лесного законодательства, водного законодательства, градостроительного законодательства и иным установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации требованиям к земельным участкам. Если в соответствии с федеральным законом образование земельных участков должно осуществляться с учетом проекта межевания территории, проекта межевания земельного участка или земельных участков или иного предусмотренного федеральным законом документа, местоположение границ данных земельных участков определяется с учетом такого документа.

Статьей 3 Водного кодекса Российской Федерации к принципам водного законодательства Российской Федерации, в том числе отнесена значимость водных объектов в качестве основы жизни и деятельности человека, а также платность использования водных объектов.

Водный объект является важнейшей составной частью окружающей среды, среды обитания объектов животного и растительного мира, в том числе водных биологических ресурсов, природным ресурсом, используемым человеком для личных и бытовых нужд, осуществления хозяйственной и иной деятельности.

Основания приобретения права пользования поверхностными водными объектами и их частями определены ст. 11 Водного кодекса Российской Федерации, согласно п. 2 которой право пользования поверхностными водными объектами, находящимися в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, приобретает на основании договоров водопользования, решений о предоставлении водных объектов в пользование. При этом, в соответствии с положениями ст. 51 Бюджетного кодекса Российской Федерации, доходы от передачи в пользование водных объектов поступают в федеральный бюджет Российской Федерации по нормативу 100 процентов.

В данном случае поверхностный водный объект, находящийся в федеральной собственности, используется в отсутствие договора водопользования, денежные средства за его использование в федеральный бюджет не поступают.

Поскольку земельные участки, расположенные в границах поверхностного водного объекта, образованы с нарушением прямых запретов, установленных вышеуказанными правовыми нормами земельного и водного законодательства, сведения о координатах границ и характерных поворотных точках земельных участков подлежат исключению из Единого государственного реестра недвижимости.

Согласно п. 1, 2, 4, 13 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим

6

Статьей 8 Водного кодекса Российской Федерации установлено, что все водные объекты, за исключением прудов и обводненных карьеров, расположенных в границах земельного участка, принадлежащего на праве собственности субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию, физическому лицу, юридическому лицу, находятся в собственности Российской Федерации.

Статьей 1 Земельного кодекса Российской Федерации определены основные принципы земельного законодательства, в том числе учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве, и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю.

Пунктом 6 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что образование земельных участков не должно нарушать требования, установленные настоящим кодексом и другими федеральными законами.

В силу п. 12 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации и п. 8 ст. 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» земельные участки в составе земель общего пользования, в том числе водные объекты отчуждению (приватизации) не подлежат.

Частью 8 ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

С учетом изложенного акватория и береговая полоса реки Банька находится в собственности Российской Федерации.

В соответствии с ч. 2 ст. 102 Земельного кодекса Российской Федерации на землях, покрытых поверхностными водными объектами, не осуществляется образование земельных участков.

Таким образом, сам факт формирования данного земельного участка противоречит требованиям ч. 2 ст. 102 Земельного кодекса Российской Федерации.

В границы земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0070603:440, 50:09:0070603:441 вопреки вышеуказанным требованиям законодательства включены части акватории и береговой полосы реки Банька.

В соответствии с п. 10 ст. 38 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», регулировавшему кадастровую деятельность на момент образования земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0070603:440, 50:09:0070603:441, образуемые земельные



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

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров, от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров, до десяти километров - в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Пунктом 15 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации установлено, что в границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 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;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

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 N 2395-1 «О недрах»).

В соответствии с п. 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии со сведениями государственного водного реестра протяженность реки Банька составляет 22 км, в связи с чем, ширина ее береговой полосы составляет 20 метров, прибрежная защитная полоса составляет 50 метров, а ширина водоохранной зоны составляет 100 метров по обе стороны от уреза воды данного водного объекта.

Исходя из изложенного, земельные участки полностью расположены в границах прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны поверхностного водного объекта общего пользования – реки Банька.

Согласно ст. 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным настоящим Кодексом, федеральными законами. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий в соответствии с настоящим Кодексом. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в случаях и в порядке, которые установлены федеральными законами.

В соответствии с ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Федеральный закон № 218-ФЗ) государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее - государственная регистрация прав).

В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 7 Федерального закона № 218-ФЗ Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит в том числе из реестра прав, ограниченный прав и обременений недвижимого имущества.

В соответствии с п. 5 ч. 5 ст. 8 Федерального закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся дополнительные сведения об объекте недвижимого

имущества, в том числе сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия, включая ограничения по использованию земельного участка, установленные для такой зоны или территории.

Согласно п. 6 ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 218-ФЗ в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках с ним, в том числе основания возникновения, изменения, прекращения ограничений права или обременений объекта недвижимости.

Согласно п. 5 ч. 2 ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ, основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе являются вступившие в законную силу судебные акты.

Исходя из вышеприведенных норм законодательства, сведения о нахождении земельных участков в границах прибрежной защитной полосы и в водоохранной зоне, поверхностного водного объекта общего пользования подлежат включению в государственный кадастр недвижимости, а также в Единый государственный реестр недвижимости.

В силу разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», требования об обязанности использовать имущество по назначению и о государственной регистрации ограничений (обременений) прав при использовании имущества предъявляются к собственнику, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии с п. 1 ст. 1065 Гражданского Кодекса Российской Федерации опасность причинения вреда в будущем может явиться основанием к иску о запрете деятельности, создающей такую опасность. Правило, установленное данной нормой, выполняет предупредительную функцию, направленную на обеспечение охраны прав и интересов граждан и организаций.

Таким образом, использование указанных земельных участков, вид разрешенного использования которых предусматривает осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на ведение которой Водным кодексом Российской Федерации установлен запрет, без ограничений, обусловленных их входением в границы прибрежной защитной полосы и водоохранной зоны поверхностного водного объекта общего пользования, не только противоречит требованиям водного законодательства, но и нарушает закрепленное и гарантированное ст. 42 Конституции Российской Федерации и ст. 11 Федерального закона «Об охране окружающей среды» право каждого на благоприятную окружающую среду и тем самым затрагивает экологические

права неопределенного круга лиц, а также прямо противоречит требованиям водного законодательства, направленным на защиту поверхностных водных объектов.

Указанная правовая позиция найдена свое подтверждение в определении Верховного Суда РФ от 21.02.2012 № АПЛ12-28, определении Верховного Суда РФ от 22.07.2016 № 302-ЭС15-500 по делу № А19-12594/2012, постановлении Президиума Московского областного суда от 21.06.2017 № 319 по делу № 44г-174/2017, апелляционным определением Московского областного суда от 12.02.2018 по делу № 33-2243/2018, апелляционным определением Московского областного суда от 16.01.2019 по делу № 33-615/2019, апелляционным определением Московского областного суда от 21.05.2018 по делу № 33-15280/2018, апелляционным определением Московского областного суда от 13.05.2019 по делу № 33-15173/2019, апелляционным определением Московского областного суда от 06.05.2019 по делу № 33-18144/2019.

Вышеупомянутые факты нашли свое отражение в представлении межрайонной природоохранной прокуратуры Московской области от 03.07.2019 № 518ж-2018 об устранении нарушений природоохранного законодательства, внесенном генеральному директору ООО «ТрансЮнион Эссет Менеджмент» Кравченко Е.В.

По результатам рассмотрения указанного акта прокурорского реагирования 31.07.2019 ООО «ТрансЮнион Эссет Менеджмент» в межрайонную природоохранную прокуратуру Московской области представлен ответ, однако выявленные нарушения законодательства не устранены.

Частью 1 ст. 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что суды рассматривают и разрешают иски, вытекающие с участием граждан, организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления о защите нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов по спорам, возникающим, в том числе из гражданских, экологических и иных правоотношений.

В силу ст. 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Таким образом, поскольку исковые требования прокурора направлены на защиту права неопределенного круга лиц и интересов Российской Федерации и вытекают из экологических правоотношений, исковое заявление подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции.

Поскольку имущественные отношения участников гражданского (хозяйственного) оборота, возникающие в ходе осуществления этими лицами предпринимательской и иной экономической деятельности, предметом заявленных требований по делам данной категории не являются, указанные

дела рассматриваются в судах общей юрисдикции независимо от субъектного состава участвующих в деле лиц. К таким делам относятся дела по заявлениям прокуроров в защиту прав и законных интересов неопределенного круга лиц и иные гражданские дела (ст. 45 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, поскольку искивые требования прокурора направлены на защиту права неопределенного круга лиц и интересов Российской Федерации и вытекают из экологических правоотношений, искивое заявление подлежит рассмотрению судом общей юрисдикции.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 27, 35 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации»,

#### ПРОШУ:

1. Истребовать из чужого незаконного владения Кильникова Александра Валерьевича в собственность Российской Федерации часть земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070603:440, занятую акваторией и береговой полосой реки Баярка, площадью 11235 кв.м., в координатах, указанных в схеме расположения границ, составленной кадастровым инженером Черновым О.В.

2. Истребовать из чужого незаконного владения владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» под управлением ООО «ТрансЮнион Эссет Менеджмент» в собственности Российской Федерации часть земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070603:441, занятую акваторией и береговой полосой реки Баярка, площадью 11878 кв.м., в координатах, указанных в схеме расположения границ, составленной кадастровым инженером Черновым О.В.

3. Внести изменения в ЕГРН в части площади земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070603:440, изменив площадь данного земельного участка с 21669 кв.м. на 10434 кв.м.

4. Внести изменения в ЕГРН в части площади земельного участка с кадастровым номером 50:09:0070603:441, изменив площадь данного земельного участка с 34955 кв.м. на 23077 кв.м.

5. Внести в ЕГРН сведения об ограничении (обременении) прав при использовании земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0070603:440 и 50:09:0070603:441 в соответствии с п. 15, 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации, а именно:

- 1) в границах водоохранных зон запрещается:
  - 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

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 отвалов и (или) геологических отвалов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 «О недрах»).

в границах прибрежных защитных полос запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Указать в решении, что оно является основанием для внесения соответствующих сведений в ЕГРН.

6. Обязать владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы» под управлением ООО «ТрансЮнион Эссет Менеджмент» использовать земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070603:441 в соответствии с ограничениями, установленными п. 15, 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

7. Обязать Кильникова Александра Валерьевича использовать земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070603:440 в соответствии с ограничениями, установленными п. 15, 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Приложение: документы, подтверждающие направление уточненного искового заявления другим лицам, участвующим в деле на л.

Заместитель межрайонного природоохранного прокурора Московской области

К.Н. Федоренко

### Заключение кадастрового инженера №01-10/20

Об уточнении к «Описанию местоположения береговой линии (границы водного объекта)

**Исполнитель:**

Кадастровый инженер А.В. Козин

Номер квалификационного аттестата кадастрового инженера: 77-12-29, от 13.02.2012

Член саморегулируемой организации: Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров», регистрационный номер 8103

Контактный телефон: +7-925-377-14-84

Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: 121614, г. Москва, ул. Крылатые холмы, д.26, к.3, кв.310

e-mail: antonich88@list.ru

г. Москва, 2020

### Заключение кадастрового инженера

Данное заключение подготовлено, как дополнение к «Описанию местоположения береговой линии (границы водного объекта) от 23.03.2020, подготовленным кадастровым Черновым Олегом Валентиновичем, номер регистрации в государственном реестре лиц 5647.

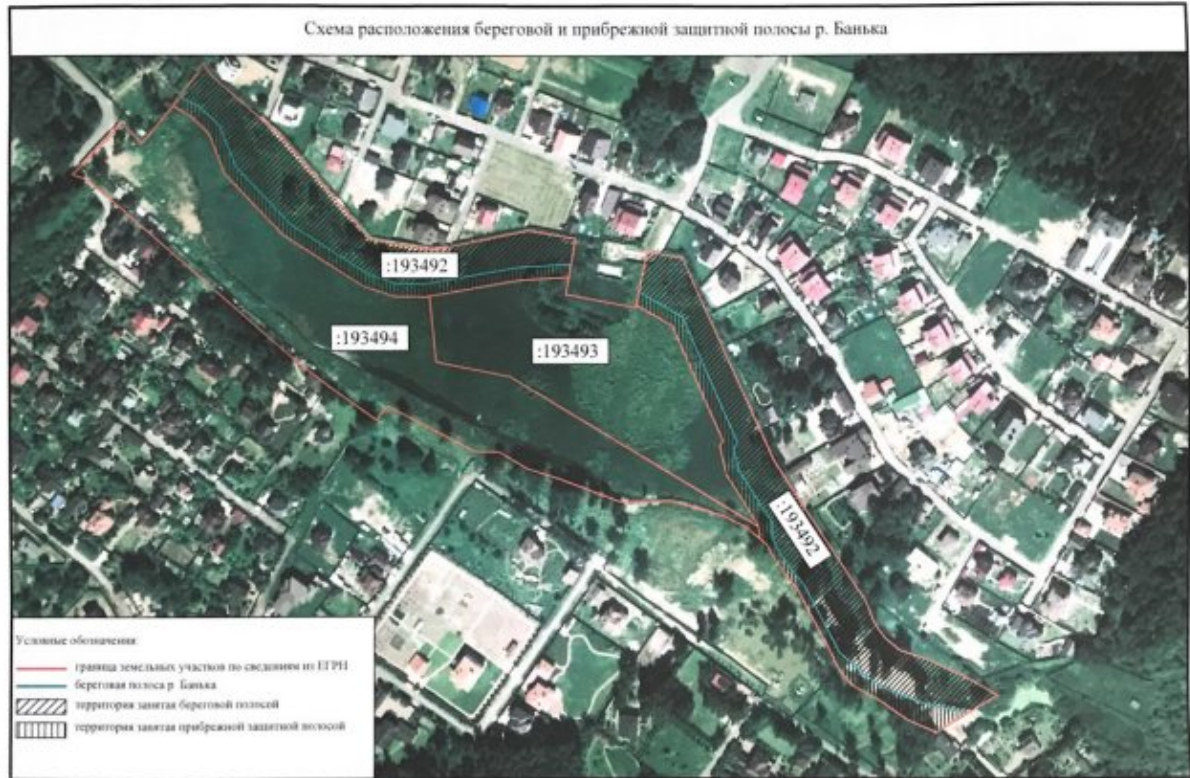
Согласно актуальным сведениям из ЕГРН сведения о земельных участках с кадастровыми номерами 50:09:0070603:440, 50:09:0070603:441 и 50:09:0070421:122 в ЕГРН отсутствуют. Это связано с тем, что по отношению к вышеуказанным земельным участкам проведены кадастровые работы по образованию земельных участков путем перераспределения их границ. В результате проведения кадастровых работ образованы земельные участки со следующими кадастровыми номерами: 50:09:0000000:193492, 50:09:0000000:193493 и 50:09:0000000:193494.

Согласно п. 6 ст. 6 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (далее – Водный кодекс), ширина береговой полосы водных объектов составляет 20 метров. В соответствии с ч. 11 ст. 65 Водного кодекса ширина прибрежной защитной полосы составляет 30 метров. В результате анализа представленного каталога координат характерных точек границ береговой и прибрежной защитной полосы в «Описании местоположения береговой линии (границы водного объекта)» установлено, что береговая полоса и прибрежная защитная полоса полностью расположены в границах земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:193492. Дополнительно подготовлена схема расположения вновь образованных земельных участков и сведений береговой полосы и прибрежной защитной полосы.

Приложение: схема расположения береговой и прибрежной защитной полосы



Кадастровый инженер \_\_\_\_\_ Козин А.В.



## 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/ПЛ-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 полевое 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 вышеизложенного, 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»



Харизмшвили Т.Г.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

**Задание на оценку № 18/20 от 12.11.2020 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))	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка.  Согласие об образовании земельных участков путем их перераспределения между собственниками земельных участков от 14.10.2020 г.  Выписка из ЕГРН от 03.11.2020 г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид определяемой стоимости объекта оценки	<b>Справедливая стоимость</b> – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) <b>Рыночная стоимость</b> объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности».
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный 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».
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	03.11.2020 г.
Осмотр объекта	Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика.

**Отчет об оценке 416/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 31 052 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском р-не, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка**

	<p>Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.</p> <p>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.</p>
<b>Период проведения работ</b>	12.11.2020 г. – 19.11.2020 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.</li> <li>4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.</li> <li>8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</li> </ol>

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

**Исполнитель:**  
**ООО «ФандОценка»**

Генеральный директор  
 ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Генеральный директор  
 ООО «ФандОценка»



Н.П. Ивашкова