



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

/ Н.П. Ивашкова /

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 113/21

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	20.02.2021 г.
Дата составления отчета:	20.02.2021 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2021



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 № 01/21 от 15.02.2021 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенные в Солнечногорском районе Московской области (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 20 февраля 2021 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 –

**64 073 000 (Шестьдесят четыре миллиона семьдесят три тысячи) рублей,**

**в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1.	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское	50:09:0060510:3008	160 625	8 291 000
2.	Земельный участок	Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Пешковское, д. Никифорово	50:09:0020328:121	140 056	9 045 000
3.	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, с.п.Пешковское	50:09:0000000:185919	414 948	20 444 000
4.	Земельный участок	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Кочугино	50:09:0000000:193333	33 781	26 293 000
	<b>Итого</b>			<b>749 410</b>	<b>64 073 000</b>

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

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## 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.....	17
<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.....	20
<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 .....	28
7.4.    Анализ наиболее эффективного использования .....	33
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>36</b>
8.1.    Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	36
8.2.    Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	36
8.3.    Анализ рынка земельных участков в Московской области.....	46
8.4.    Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	48
8.5.    Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	51
8.6.    Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки .....	54
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>55</b>
9.1.    Последовательность определения стоимости.....	56
9.2.    Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода.....	63
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>80</b>
10.1.    Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов .....	80
10.2.    Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	80
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>83</b>
1.    Правовая информация .....	83
2.    Методическая информация.....	83
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>84</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....</b>	<b>87</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>97</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>105</b>

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

Копия Задания на оценку, подписанная Заказчиком и Исполнителем, содержится в Приложении 5 к настоящему Отчету.

<p><b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b></p>	<p>Земельные участки (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенные в Солнечногорском районе Московской области (пообъектно перечень оцениваемых земельных участков указан в Приложении №1 к Заданию на оценку).</p>
<p><b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b></p>	<p>Земельные участки (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенные в Солнечногорском районе Московской области (пообъектно перечень оцениваемых земельных участков указан в Приложении №1 к Заданию на оценку).</p> <p>Выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 23.10.2020 г., 09.11.2020 г., 18.01.2021 г.</p>
<p><b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</b></p>	<p>Право общей долевой собственности.</p> <p>Субъект права-Владелец инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы».</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p> <p>На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.</p> <p>Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат</p>
<p><b>Цели оценки</b></p>	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости объекта оценки для осуществления сделки по приобретению объекта оценки и определения стоимости имущества Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «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».</p>
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p><b>Рыночная стоимость</b> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ)</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и</li> </ul>

	<p>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> <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</p> <p><b>Справедливая стоимость</b> - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p>
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	<p>Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p>
<b>Дата оценки</b>	20.02.2021 г.
<b>Период проведения работ</b>	15.02.2021 г. - 20.02.2021 г.
<b>Осмотр объекта</b>	<p>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.</p>
<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 Исполнителя 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

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

### 2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.

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

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

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

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

### 2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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



<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»

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

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

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

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

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

<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 № 01/21 от 15.02.2021 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. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. 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	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
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 – Страхование акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 190E0B40R3345 страхования ответственности оценщика от 27.09.2019 г., период страхования: с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	8
Местонахождение оценщика	Почтовый адрес: 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, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика,

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

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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87, 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 № 01/21 от 15.02.2021 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 113/21, дата составления 20.02.2021 г.

### 6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

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

### 6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенные в Солнечногорском районе Московской области.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенные в Солнечногорском районе Московской области	Не применялся	64 073 000	Не применялся

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки<sup>1</sup>, составляет:

**64 073 000 (Шестьдесят четыре миллиона семьдесят три тысячи) рублей,**

**в том числе:**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060510:3008	1 606,25	8 291 000
2.	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020328:121	1 400,56	9 045 000
3.	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:185919	4 149,48	20 444 000

<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.

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
4.	Земельный участок. Категория земли: Земли промышленности. Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	50:09:0000000:193333	337,81	26 293 000
			<b>7494,10</b>	<b>64 073 000</b>

## 6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться в условиях пандемии. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик, Домарева К.О.



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

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

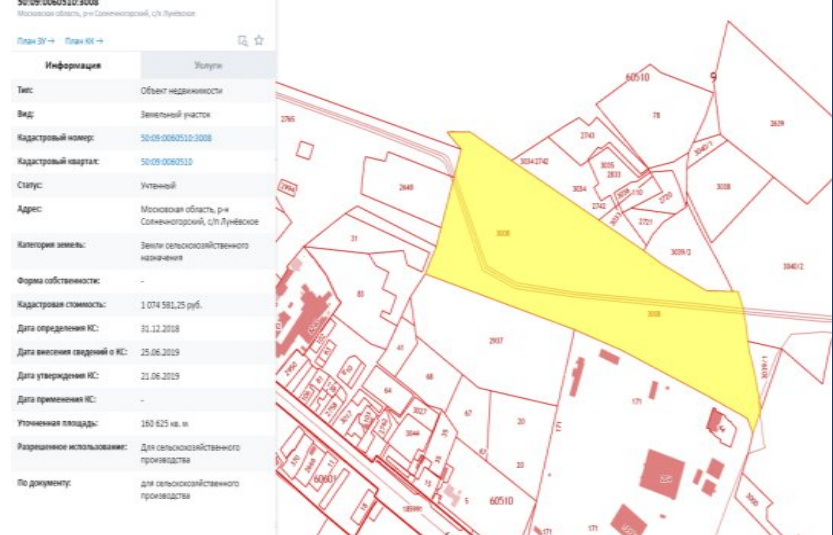
№ п/п	Кадастровый номер	Документ	Серия, номер	Дата выдачи документа
1.	50:09:0060510:3008	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ б/н	18.01.2021 г.
2.	50:09:0020328:121	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ б/н	09.11.2020 г.
3.	50:09:0000000:185919	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ б/н	09.11.2020 г.
4.	50:09:0000000:193333	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ б/н	23.10.2020 г.

### 7.2. Идентификация Объекта оценки

Земельные участки (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенные в Солнечногорском районе Московской области.

**Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060510:3008**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское
Кадастровый номер	50:09:0060510:3008
Площадь земельного участка, кв.м	160 625
Кадастровая стоимость, руб.	1 074 581,25
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060510:3008 не используется по его назначению (для сельскохозяйственного производства)
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»

Характеристика	Показатель
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	<p>Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства). Согласно источнику<sup>2</sup> на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0060510:3008 присутствуют 6 зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Зона санитарной охраны Северной водопроводной станции Московского водопровода. Данный ЗОУИТ занимает 8,3% (13 399 кв.м) от площади земельного участка.</li> <li>2. Зона санитарной охраны Северной водопроводной станции Московского водопровода. Данный ЗОУИТ занимает 5,2% (8 410 кв.м) от площади земельного участка.</li> <li>3. Охранная зона магистрального газопровода-отвода "Химки-Крюково". Данный ЗОУИТ занимает 24,9% (39 991 кв.м) от площади земельного участка.</li> <li>4. "Охранная зона"МНПП-Восточное полукольцо с 0 по 159,три линии:АБ,ДТ,ТС-1", "МНПП - Западное полукольцо с 0 по 43 км,с 84 по 99 км,со 101 по 169 км,три линии:АБ,ДТ,ТС-1", "МНПП – отвод на ТЗК а/п «Шереметьево» линия: ТС-1". Данный ЗОУИТ занимает 28,5% (45 722 кв.м) от площади земельного участка.</li> <li>5. Охранная зона ЛЭП-6кВ ф. ЦРП-48-ТП-325 с.1. Данный ЗОУИТ занимает 6,6% (10 581 кв.м) от площади земельного участка.</li> <li>6. Охранная зона ЛЭП-6 кВ фид. ЦРП-48-ТП-325 с.1 Данный ЗОУИТ занимает 6,6% (10 565 кв.м) от площади земельного участка.</li> </ol>
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	16
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	 <p>The screenshot shows a public cadastral map interface. On the left, there is a sidebar with technical details for the land plot 50:09:0060510:3008. The details include: <ul style="list-style-type: none"> <li>Тип: Объект недвижимости</li> <li>Вид: Земельный участок</li> <li>Кадастровый номер: 50:09:0060510:3008</li> <li>Кадастровый квартал: 50:09:0060513</li> <li>Статус: Учтенный</li> <li>Адрес: Московская область, р/н Солнечногорский, с/п Луи́вское</li> <li>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</li> <li>Форма собственности: -</li> <li>Кадастровая стоимость: 1 074 581,25 руб.</li> <li>Дата определения ИС: 31.12.2018</li> <li>Дата внесения сведений в ИС: 25.06.2019</li> <li>Дата утверждения ИС: 21.06.2019</li> <li>Дата применения ИС: -</li> <li>Учтенная площадь: 160 625 кв. м</li> <li>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства</li> <li>По документу: для сельскохозяйственного производства</li> </ul> </p> <p>On the right, a map shows the land plot highlighted in yellow, situated in a residential area with various other plots and buildings.</p>

<sup>2</sup> <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50%3A09%3A0060510%3A3008>

Характеристика	Показатель
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)</p>	
<p>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства). Согласно источнику<sup>3</sup> на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0060510:3008 присутствует зона с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ): Охранная зона магистрального газопровода-отвода "Химки-Крюково". Данный ЗОУИТ занимает 24,9% (39 991 кв.м) от площади земельного участка.</p>

Источник: составлено Оценщиком



Таблица 7.2-2 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020328:121

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Пешковское, д. Никифорово
Кадастровый номер	50:09:0020328:121
Площадь земельного участка, кв.м	140 056
Кадастровая стоимость, руб.	684 873,84
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020328:121 не используется по его назначению (для сельскохозяйственного производства)
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	<p>Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственного производства). Согласно источнику<sup>4</sup> на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0020328:121 присутствует 1 зона с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ):</p> <p>1. Охранная зона ВЛ 10 кВ ф. "Хоругвино" ЦРП-27-МТП-631 с отпайками, в том числе: ВЛ 10 кВ ЗТП-636-ЗТП-611. Данный ЗОУИТ занимает 2% (2 800 кв.м) от площади земельного участка.</p>
<b>Описание</b>	

<sup>3</sup> <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50%3A09%3A0060510%3A3008>


<sup>4</sup> <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50%3A09%3A0020328%3A121>




Характеристика	Показатель
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	38
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.2-3 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:185919**

Характеристика	Показатель																																		
<b>Общие сведения</b>																																			
Адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское																																		
Кадастровый номер	50:09:0000000:185919																																		
Площадь земельного участка, кв.м	414 948																																		
Кадастровая стоимость, руб.	572 628,24																																		
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности																																		
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения																																		
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства																																		
Текущее использование	В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:185919 не используется по его назначению (для сельскохозяйственного производства)																																		
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»																																		
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	<p>Зона СХ-1 (Зона сельскохозяйственных угодий). Согласно источнику<sup>5</sup> на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0000000:185919 присутствуют 2 зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ):</p> <p>1. Водоохранная зона реки Клязьма. Данный ЗОУИТ занимает 96,5% (400 242 кв.м) от площади земельного участка.</p> <p>2. Прибрежная защитная полоса реки Клязьма. Данный ЗОУИТ занимает 41,4% (171 964 кв.м) от площади земельного участка.</p>																																		
<b>Описание</b>																																			
Рельеф участка	Ровный																																		
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское																																		
Расстояние от МКАД, км	46																																		
Форма участка	Многоугольная																																		
Подъездные пути	Грунтовая дорога																																		
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения																																		
Наличие заболоченности	Нет																																		
Наличие водных объектов	Нет																																		
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет																																		
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	 <table border="1" data-bbox="654 1366 925 1881"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:09:0000000:185919</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:09:0000000</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>572 628,24 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>01.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в ИС:</td> <td>15.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата прекращения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Учтенная площадь:</td> <td>414 948 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для ведения сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>По документам:</td> <td>для ведения сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0000000:185919	Кадастровый квартал:	50:09:0000000	Статус:	Учтенный	Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	572 628,24 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2018	Дата внесения сведений в ИС:	15.01.2019	Дата утверждения ИС:	-	Дата прекращения ИС:	-	Учтенная площадь:	414 948 кв. м	Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства	По документам:	для ведения сельскохозяйственного производства
Информация	Услуги																																		
Тип:	Объект недвижимости																																		
Вид:	Земельный участок																																		
Кадастровый номер:	50:09:0000000:185919																																		
Кадастровый квартал:	50:09:0000000																																		
Статус:	Учтенный																																		
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское																																		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																		
Форма собственности:	-																																		
Кадастровая стоимость:	572 628,24 руб.																																		
Дата определения ИС:	01.01.2018																																		
Дата внесения сведений в ИС:	15.01.2019																																		
Дата утверждения ИС:	-																																		
Дата прекращения ИС:	-																																		
Учтенная площадь:	414 948 кв. м																																		
Разрешенное использование:	Для ведения сельскохозяйственного производства																																		
По документам:	для ведения сельскохозяйственного производства																																		

<sup>5</sup> <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50%3A09%3A0000000%3A185919>

Характеристика	Показатель																																		
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	 <p>50:09:0000000:193333 Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское</p> <p>План 20-4</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Измени</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:09:0000000:193333</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:09:0000000</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Учтеный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>572 826,24 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>01.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений в ИС:</td> <td>15.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Дата прекращения ИС:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Учтенная площадь:</td> <td>434 943 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td>Для сельскохозяйственного производства</td> </tr> <tr> <td>По документу:</td> <td>ДКМ видение сельскохозяйственного производства</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Измени	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0000000:193333	Кадастровый квартал:	50:09:0000000	Статус:	Учтеный	Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	572 826,24 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2018	Дата внесения сведений в ИС:	15.01.2019	Дата утверждения ИС:	-	Дата прекращения ИС:	-	Учтенная площадь:	434 943 кв. м	Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства	По документу:	ДКМ видение сельскохозяйственного производства
Информация	Измени																																		
Тип:	Объект недвижимости																																		
Вид:	Земельный участок																																		
Кадастровый номер:	50:09:0000000:193333																																		
Кадастровый квартал:	50:09:0000000																																		
Статус:	Учтеный																																		
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское																																		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																																		
Форма собственности:	-																																		
Кадастровая стоимость:	572 826,24 руб.																																		
Дата определения ИС:	01.01.2018																																		
Дата внесения сведений в ИС:	15.01.2019																																		
Дата утверждения ИС:	-																																		
Дата прекращения ИС:	-																																		
Учтенная площадь:	434 943 кв. м																																		
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства																																		
По документу:	ДКМ видение сельскохозяйственного производства																																		
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют																																		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют																																		

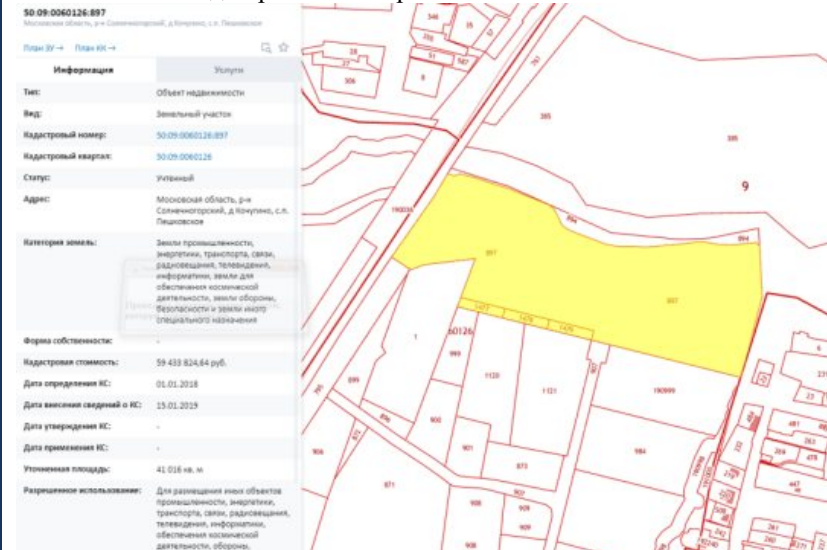
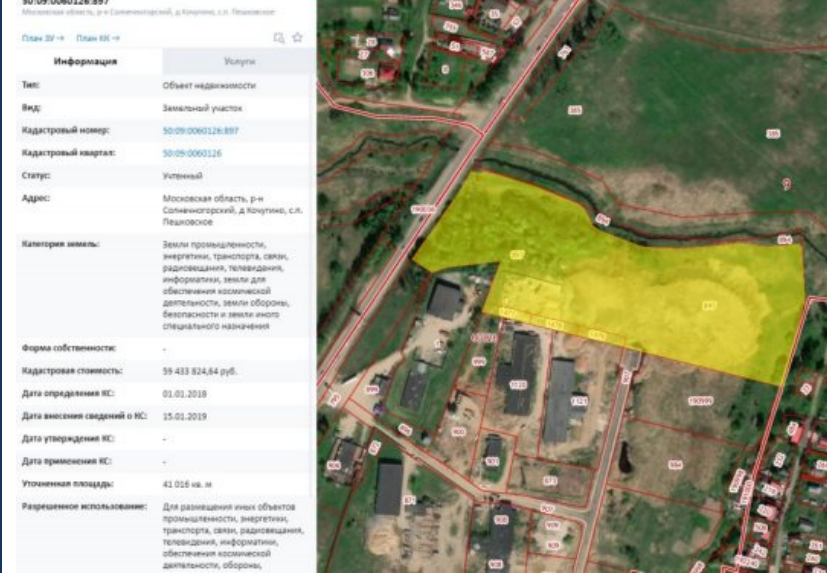
**Источник: составлено Оценщиком**

**Таблица 7.2-4 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:193333**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Кочугино
Кадастровый номер	50:09:0000000:193333
Площадь земельного участка, кв.м	33 781
Кадастровая стоимость, руб.	-
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Целевое назначение	Для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения
Текущее использование	В настоящее время земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:193333 не используется по его назначению (для сельскохозяйственного производства)
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	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	36
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Грунтовая дорога
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения

**Отчет об оценке 113/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области**



Характеристика	Показатель
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	<p>Данный земельный участок образован из земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060126:897</p> 
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не зарегистрировано

Источник: составлено Оценщиком

### Справочно:

#### Охранная зона инженерных коммуникаций<sup>6</sup>

Охранные зоны коммуникаций определяют, на каком минимальном расстоянии от коммуникаций могут располагаться жилые и промышленные строения (объекты). Данные параметры устанавливаются в СН 245-71 “Санитарные нормы проектирования промышленных предприятий”, СН 461-74 “Нормы отвода земель для линий связи”, СН 467-74 “Нормы отвода земель для

<sup>6</sup> <https://rkc56.ru/terms/?id=118>

автомобильных дорог” и “Методических рекомендациях к производству проектно-изыскательских работ с учетом охранных зон коммуникаций и санитарно-защитных зон промобъектов”.

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

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

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

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

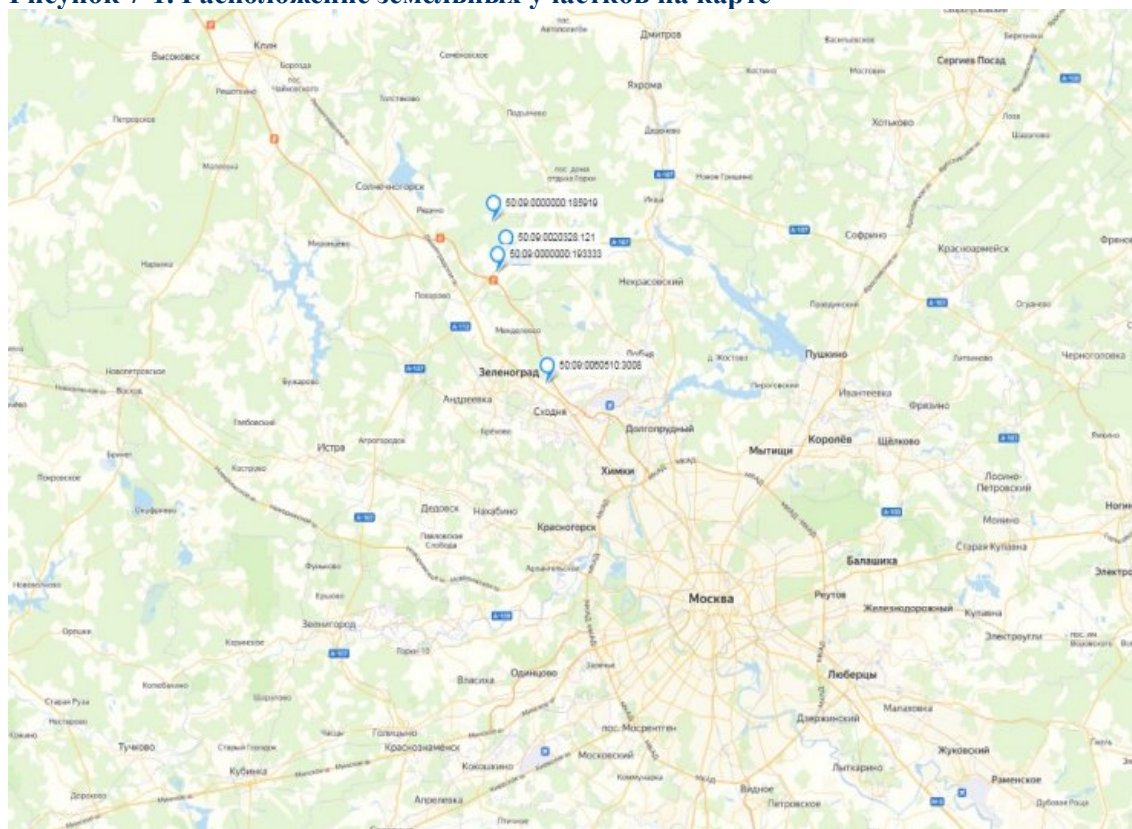
Охранные зоны (зоны с особыми условиями использования территорий) устанавливаются на землях, непосредственно прилегающих (смежным) к объектам, в отношении которых установлены такие зоны (при этом сам объект, в отношении которого установлена данная зона, в состав зоны не входит).

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Солнечногорского района Московской области в Северо-Западном направлении.

Далее приведено краткое описание данного района.

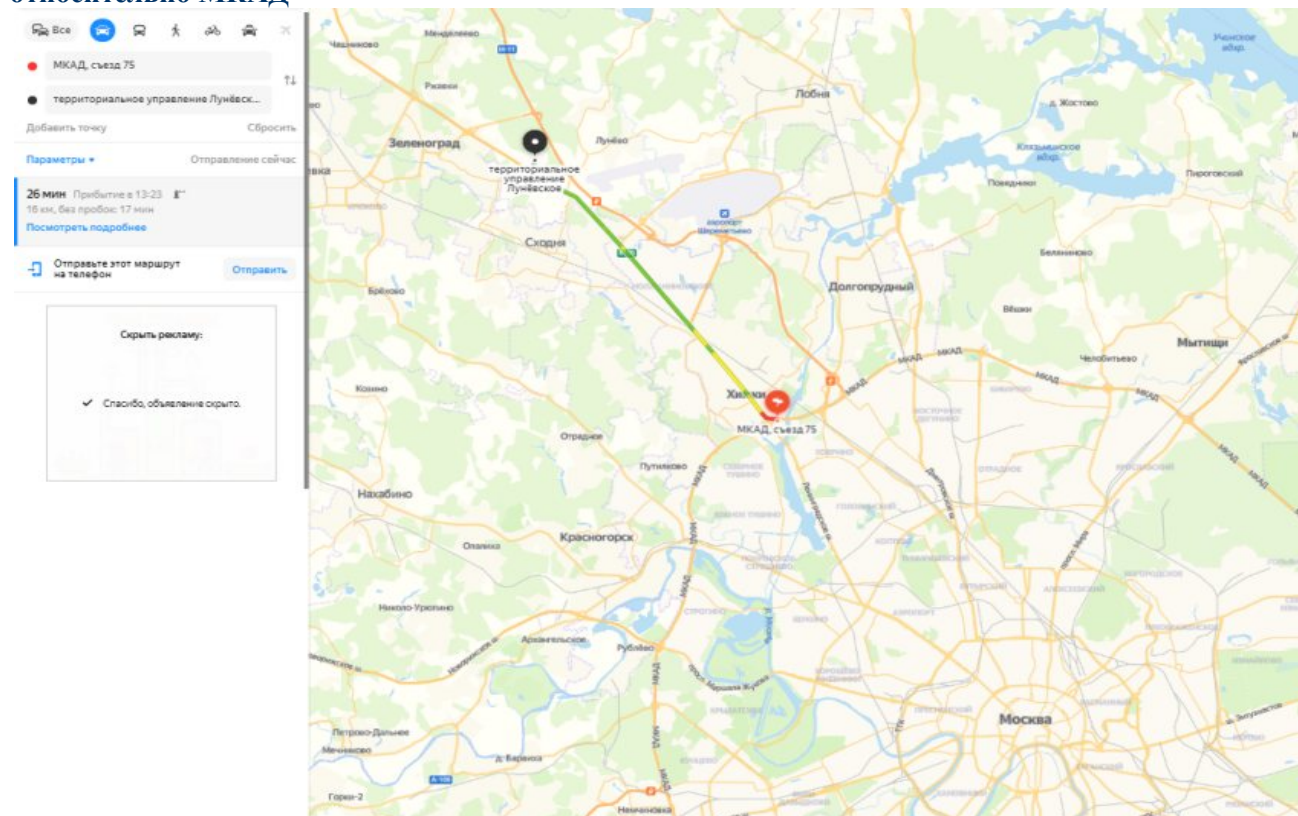
#### Рисунок 7-1. Расположение земельных участков на карте



Источник: <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A4341fc2bdf7c6366326896ffa3b290a2e8c4633809cff397847336f85098c6e2&source=constructorLink>

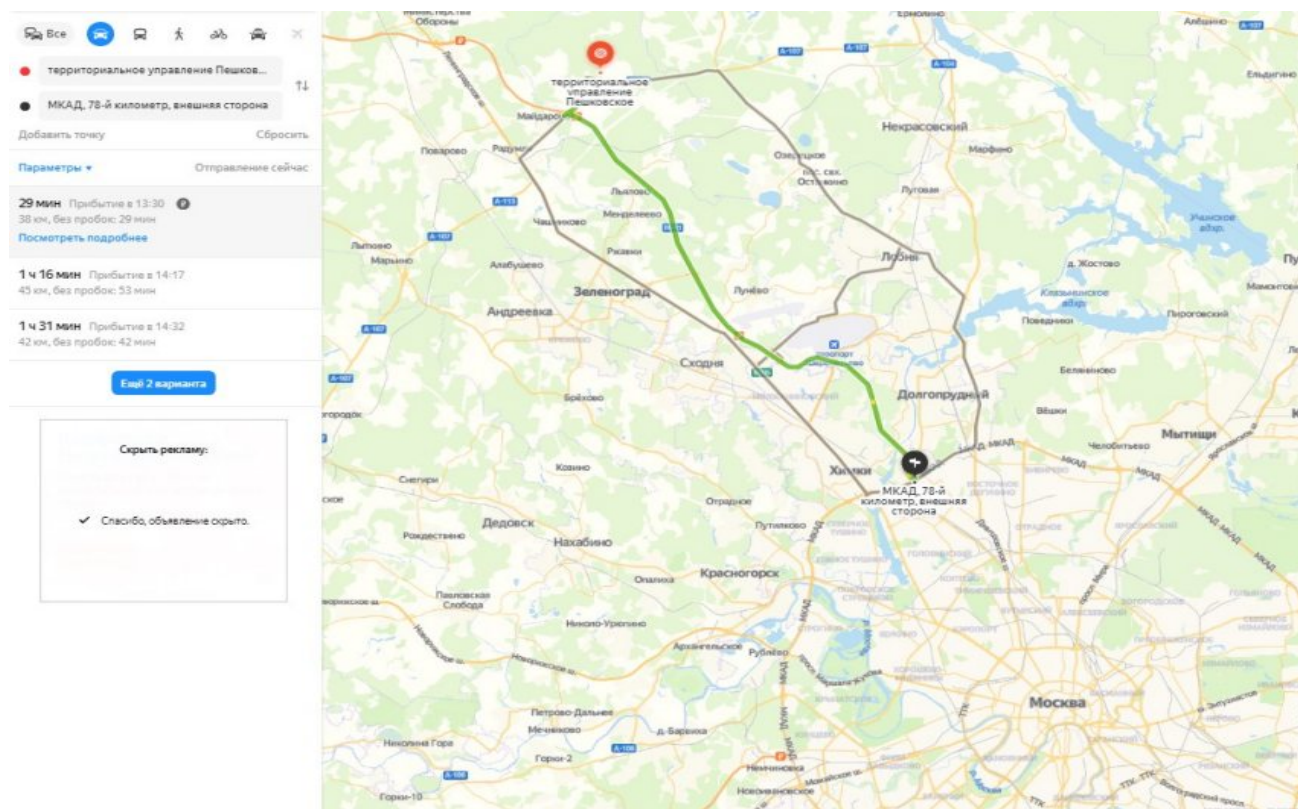


**Рисунок 7-2. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060510:3008 относительно МКАД**



Источник: Яндекс карты<sup>7</sup> (<https://yandex.ru/maps>)

**Рисунок 7-3. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0020328:121 относительно МКАД**

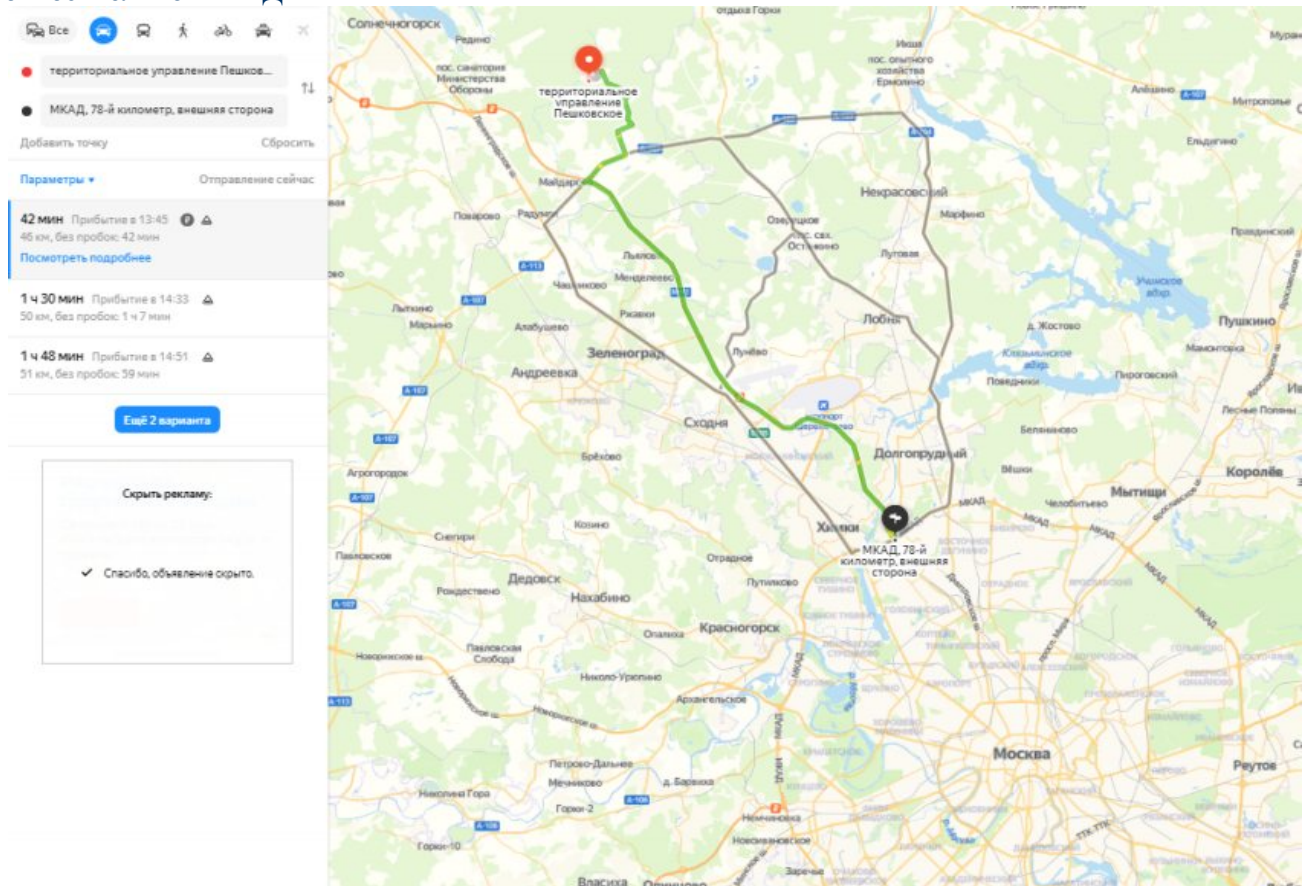


Источник: Яндекс карты (<https://yandex.ru/maps>)

<sup>7</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

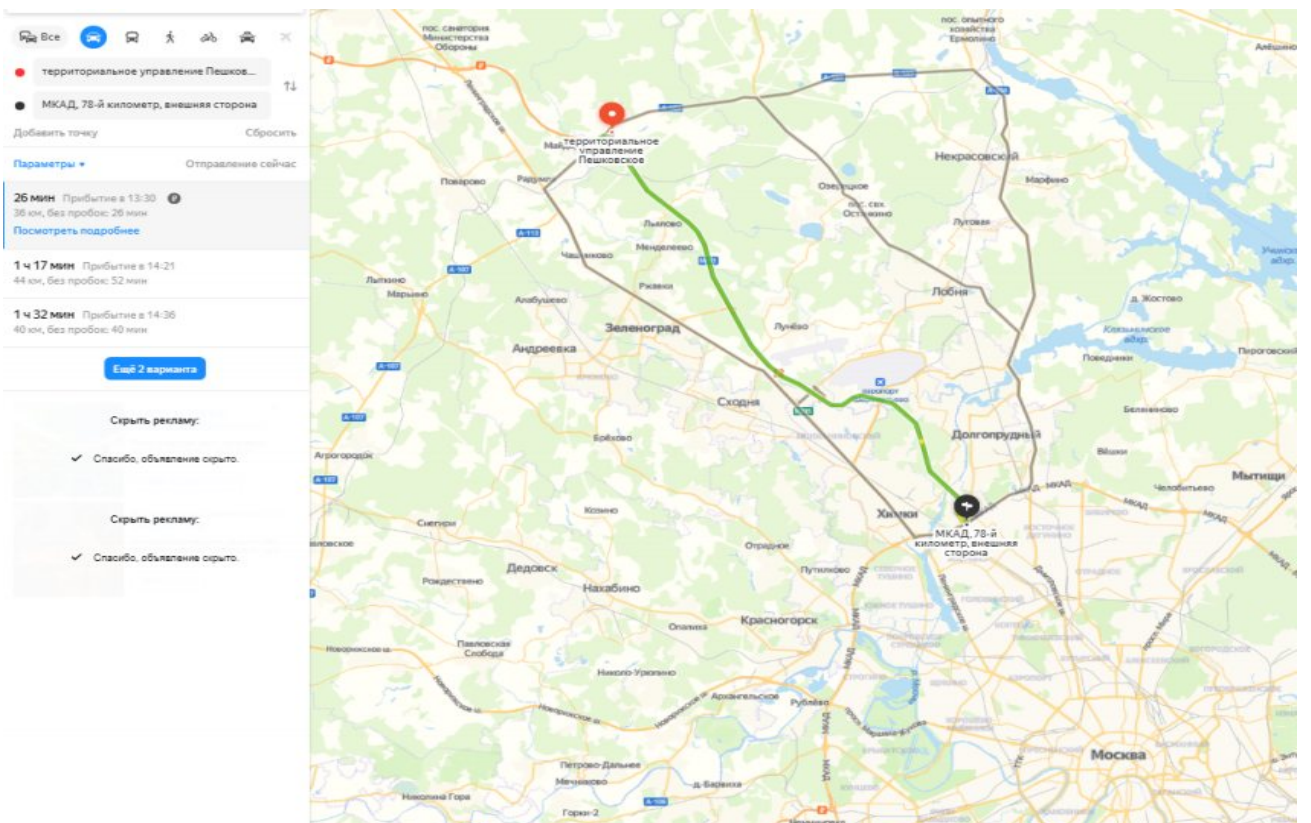


**Рисунок 7-4. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:185919 относительно МКАД**



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

**Рисунок 7-5. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:193333 относительно МКАД**



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

**Отчет об оценке 113/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области**

## **Солнечногорский район<sup>8</sup>**

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

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

### **Экономика.**

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

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

### **Наука.**

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

### **Предпринимательство.**

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

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

### **Инвестиции.**

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

<sup>8</sup> [http://solreg.ru/socio\\_economic/](http://solreg.ru/socio_economic/)



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 застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства и для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

### **Критерий юридической допустимости**

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

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

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

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

2. Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 87 Земельного Кодекса, земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

- земли промышленности;
- земли энергетики;
- земли транспорта;
- земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- земли для обеспечения космической деятельности;
- земли обороны и безопасности;
- земли иного специального назначения.

Таким образом, юридически допустимо использовать оцениваемый земельный участок для размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения.



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

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

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

### **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – по их целевому назначению.

### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

### **Вывод**

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для сельскохозяйственного производства и для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения

## 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

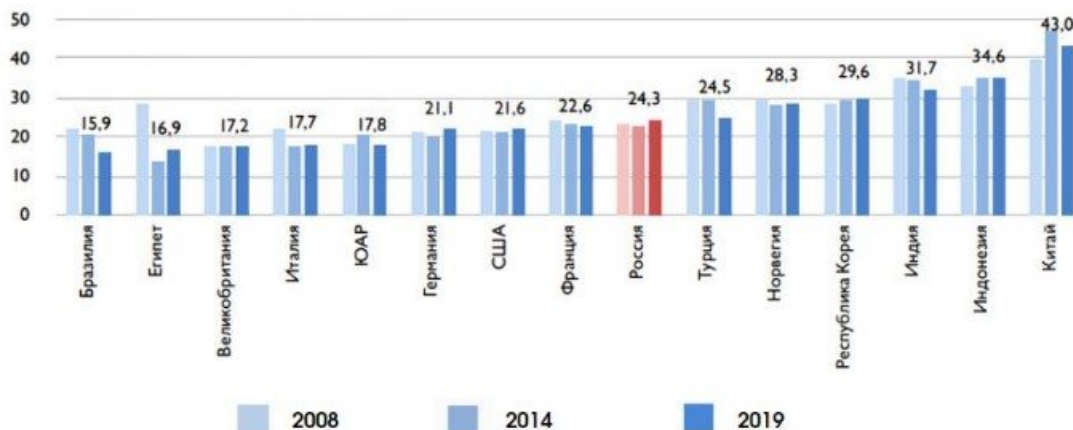
#### Социально-экономическая обстановка

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 февраль 2021 года<sup>9</sup>**

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в месячном выражении до 0,67% м/м с 0,83% м/м в декабре, с исключением сезонности – до 0,37% м/м SA1 по сравнению с 0,53% м/м SA

<sup>9</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>

месяцем ранее. Монетарная инфляция<sup>2</sup> – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в декабре приблизилась к целевому уровню – 4,4% м/м SAAR3 (5,1%–5,2 % м/м SAAR в ноябре–декабре 2020 года). Вместе с тем с учетом относительно низкой базы января 2020 г. (0,4% м/м, 0,1–0,2% м/м по товарным группам, менее подверженным сезонным колебаниям цен) инфляция в годовом выражении увеличилась до 5,2% г/г по сравнению с 4,9% г/г в декабре 2020 года.

В непродовольственном сегменте инфляция сохраняется на повышенном уровне, в том числе под влиянием отложенного эффекта переноса от ослабления валютного курса в 4кв20. В январе рост цен ускорился до 0,5% м/м в январе с 0,4 % м/м в декабре, с исключением сезонного фактора – до 0,48 % м/м SA с 0,45% м/м SA в декабре. Значимый вклад в ускорение инфляции в прошедшем месяце внесло удорожание бензина (до 1,0% м/м с 0,1% м/м в декабре). Вместе с тем замедлился рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, электро- и бытовые приборы).

Цены на услуги в январе продолжили рост: +0,4% м/м, как и месяцем ранее (с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,23 % м/м SA с 0,28% м/м SA в декабре). Основной вклад внесла индексация цен на регулируемые услуги (услуги городского пассажирского транспорта, жилищные услуги) и сезонный рост цен на отдельные рыночные услуги (услуги гостиниц, организаций культуры, а также санаторно-курортные, экскурсионные услуги).

Вместе с тем наблюдалось существенное замедление продовольственной инфляции в помесечном выражении: рост цен снизился до 1,0% м/м после 1,5% м/м в декабре (с исключением сезонного фактора – до 0,37% м/м SA с 0,80% м/м SA месяцем ранее)

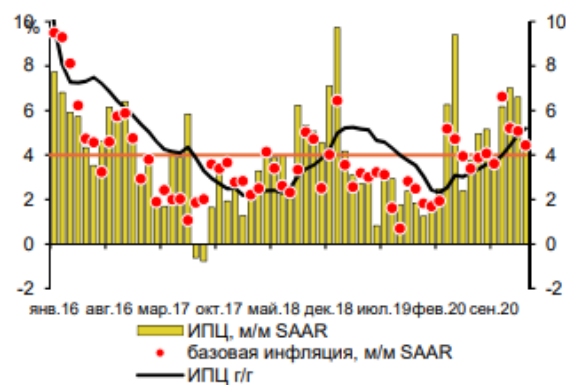
Стабилизации ценовой ситуации в продовольственном сегменте способствовала реализация Правительством Российской Федерации мер, направленных на сдерживание роста цен на социально значимые товары первой необходимости. В январе продолжилось снижение цен на сахар (-1,6% м/м после -4,1% м/м в декабре). Цены на масло подсолнечное практически стабилизировались (0,1% м/м после 1,7% м/м месяцем ранее). Рост цен на хлеб пшеничный замедлился до 0,3 % м/м после роста на +1,0% м/м в декабре.

Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 года уровней. В частности, цены на сахар в январе увеличились на +8,1% м/м в долларовом эквиваленте (за 4кв20: +10,4%); на растительные масла – на +5,8% м/м (+25,4%); на зерновые – на +7,1% м/м (+11,4%).

Сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию также оказало замедление роста цен на плодоовощную продукцию до 4,8% м/м (с 8,5% м/м в декабре), при этом темпы более умеренные по сравнению с традиционными (в предшествующие три года в январе наблюдался рост в среднем на 5,3% м/м).

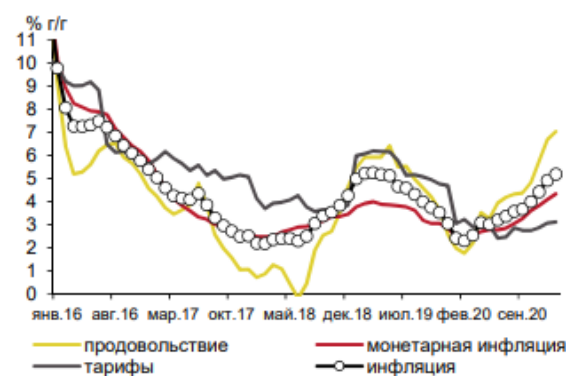
По оценке Минэкономразвития России, в феврале продолжится снижение темпов инфляции в помесечном выражении – до 0,5–0,6% м/м...

**Рис. 1. Монетарная инфляция приблизилась к целевому уровню в 4%**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. Инфляция в годовом выражении в январе составила 5,2% г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	янв.21	дек.20	ноя.20	окт.20	сен.20	2019	2018
<b>Инфляция</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,2	4,9	4,4	4,0	3,7	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,8	0,7	0,4	-0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,6	0,5	0,3	-	-
<b>Продовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,0	6,7	5,8	4,8	4,4	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	1,0	1,5	1,3	0,6	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,8	0,9	0,6	0,3	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,1	4,8	4,5	4,2	3,8	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,6	0,7	0,6	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	-	-
<b>Услуги</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,7	2,5	2,6	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,4	0,1	-0,1	-0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,2	0,4	0,0	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	4,2	3,9	3,6	3,3	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,3	4,1	3,8	3,6	3,3	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,5	0,5	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

Картина деловой активности за январь 2021 года<sup>10</sup>

## Экономическая активность

Ситуация в ключевых несырьевых отраслях экономики в 2020 г. оставалась устойчивой.

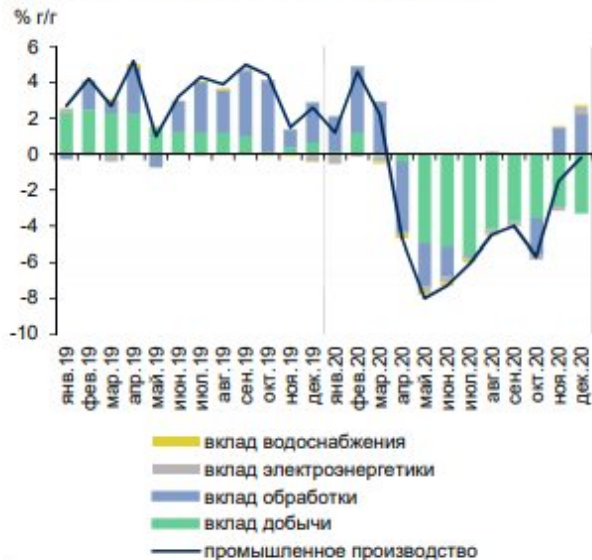
Так, выпуск обрабатывающей промышленности в 2020 г. продемонстрировал умеренный рост (на 0,3%), при этом в ноябре–декабре темпы роста закрепились в положительной области (2,9% г/г и 4,4% г/г соответственно, подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Январь 2021 года»).

Объем строительных работ по итогам 2020 года сохранился практически на уровне прошлого года (рост на 0,1%).

<sup>10</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/f6ba6608b92d30df520e89cdf7ec16cf/210128.pdf>

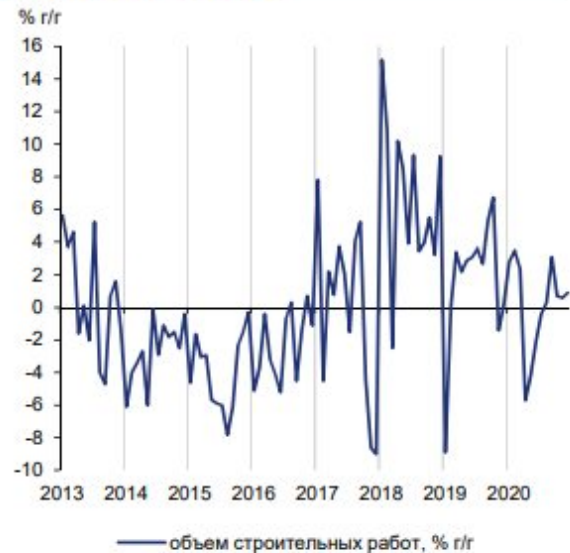


**Рис. 1. В 2020 году показатели промышленности лучше ожиданий**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 2. В строительстве сохраняется стабильная ситуация**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В сельском хозяйстве улучшение ситуации в животноводстве (ускорение роста производства скота и птицы на убой – до 3,1% после роста на 1,9% в 2019 году, молока – до 2,7% с 2,4 % и стабильный объем производства яиц), а также высокие показатели сбора зерновых нивелировали эффект от сокращения урожая по другим сельскохозяйственным культурам. В результате выпуск сельского хозяйства за январь–ноябрь увеличился на 1,5% г/г.

Вместе с тем существенное снижение в 2020 г. наблюдалось в добыче полезных ископаемых и связанном с ней транспортном комплексе в условиях действия ограничений на добычу нефти в рамках соглашения ОПЕК+. По итогам года добыча полезных ископаемых сократилась на -7,0%, при этом в декабре снижение выпуска ускорилось (до -8,5% г/г с -7,5% г/г). Грузооборот транспорта снизился на -4,9% (в декабре снижение замедлилось до -1,3% г/г с -1,7% г/г в ноябре за счет трубопроводного, автомобильного и морского транспорта).

Показатели потребительского рынка по итогам 2020 г. также продемонстрировали отрицательную динамику на фоне действия карантинных ограничений, направленных на противодействие распространению новой коронавирусной инфекции.

**Рис. 3. В 2020 г. снижение оборота розничной торговли составило -4,1 % г/г**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

**Рис. 4. К концу 2020 года на рынке труда ситуация стабилизируется**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Так, оборот розничной торговли в 2020 г. снизился на -4,1%. В декабре сокращение показателя ускорилось до -3,6% г/г с -3,1% г/г месяцем ранее. Спрос на продовольственные товары упал на -4,5%



г/г (-4,3% г/г в ноябре), на непродовольственные товары – на -2,6% г/г (-1,7% г/г в ноябре). В частности, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в декабре возобновилось снижение продаж новых легковых автомобилей (-2,1% г/г) после трех месяцев уверенного роста. В целом за год снижение автомобильного рынка составило -9,1%.

Объем платных услуг населению по итогам года сократился на -17,3%. Несмотря на постепенное улучшение во второй половине года, показатель остается существенно ниже уровней 2019 года (-12,5% г/г в декабре после -13,8% г/г в ноябре). Сокращение оборота общественного питания за 2020 год составило -20,7% г/г. В декабре падение ускорилось до -20,9% г/г после -16,4% г/г в ноябре.

### Рынок труда и доходы

В 2020 году рынок труда отреагировал на ухудшение экономической ситуации увеличением безработицы.

Численность занятых снизилась на 1 331,7 тыс. человек (-1,9% г/г) и составила 70,6 млн. человек. Общая численность безработных (по методологии Международной организации труда) увеличилась на 857,5 тыс. человек (+24,7% г/г) и составила 4,3 млн. человек, при этом уровень безработицы вырос по сравнению с 2019 годом на 1,2 п.п. и составил в среднем 5,8% от рабочей силы. Наибольшее значение было отмечено в августе: 6,4% от рабочей силы, после чего уровень безработицы начал постепенно снижаться и к концу года опустился до 5,9%.

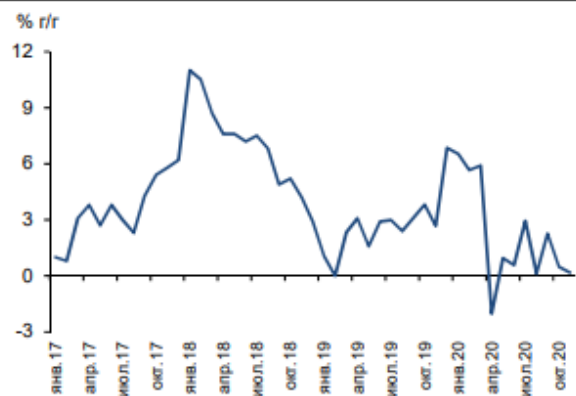
Рост уровня безработицы по методологии МОТ сопровождался ростом численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным Росстата, их численность в среднем за 2020 год составила 2,4 млн. человек с увеличением в 3,2 раза по сравнению с 2019 годом. Вместе с тем с 4кв20 показатель начал постепенно снижаться с пикового уровня 3,7 млн. чел.4 на конец сентября до 2,9 млн. чел.4 на конец 2020 г. и 2,6 млн. чел.4 на конец января.

Данные портала HeadHunter в конце года также свидетельствовали о постепенной стабилизации на рынке труда. Так, количество вакансий с апреля по июль снижалось, с сентября динамика вакансий вышла в положительную область и в декабре ее рост составил +27% г/г (+22% г/г в ноябре).

За январь–ноябрь рост номинальной заработной платы составил 5,5% г/г, в реальном выражении – увеличение на 2,2% г/г (по сравнению с 2,5% в 2019 году). В ноябре рост заработных плат составил 4,6% г/г в номинальном выражении (+4,5% г/г месяцем ранее) и 0,2% г/г – в реальном (+0,5% г/г в октябре).

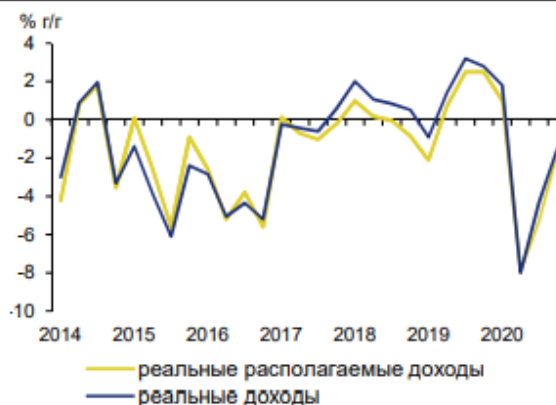
По оценке Росстата, в 2020 году реальные располагаемые доходы снизились на -3,5% г/г, реальные денежные доходы – на -3,0% г/г. В 4кв20 наблюдалось замедление снижения реальных располагаемых доходов до -1,7% г/г (-5,3% г/г в 3кв20), реальных денежных доходов – до -1,5% г/г (-4,3% г/г кварталом ранее).

**Рис. 5. За 11 месяцев рост реальной заработной платы составил 2,2 % г/г**



Источник: Росстат.

**Рис. 6. В 4кв20 снижение реальных располагаемых доходов замедлилось**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

## Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2020	Iкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	сен.20	авг.20	июл.20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>												
<b>Сельское хозяйство</b>	-	-	-	-2,1	-6,6	2,7	1,4	4,1	4,2	3,1	3,0	4,3
<b>Строительство</b>	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	3,1	0,3	-0,4	-3,9	2,8	2,1
<b>Розничная торговля</b>	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-2,1	-1,8	-1,1	-16,0	4,4	1,9
<b>Платные услуги населению</b>	-17,3	-13,2	-12,5	-13,8	-13,2	-17,3	-12,0	-16,8	-23,2	-36,1	-1,9	0,5
<b>Грузооборот транспорта</b>	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-3,4	-4,6	-8,0	-8,2	-3,9	0,7
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						-4,2				-7,6	1,2	2,1
<b>Промышленное производство</b>	-2,9	-2,5	-0,2	-1,5	-5,7	-4,8	-4,0	-4,5	-6,1	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,0	-8,4	-8,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,5	-10,8	-14,2	-9,0	1,0	3,4
Обрабатывающие производства	0,3	1,1	4,4	2,9	-3,9	-0,1	-0,1	0,2	-0,3	-5,2	5,6	3,6
<b>Рынок труда</b>												
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,2	0,5	1,8	2,2	0,1	2,9	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	0,0	-0,2	3,8	1,6	-0,4	2,2	-4,1	1,5	-
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года				4,6	4,5	5,4	6,0	3,7	6,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)				0,8	0,4	4,9	1,6	0,5	2,0	-2,5	2,0	-
<b>Реальные располагаемые доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,5	-1,7	-	-	-	-5,3	-	-	-	-7,9	1,0	1,0
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,5	-	-	-	3,2	-	-	-	-8,6	0,7	-
<b>Реальные денежные доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,0	-1,5	-	-	-	-4,3	-	-	-	-8,0	1,8	1,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	2,9	-	-	-	4,0	-	-	-	-9,2	0,4	-
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,4	-0,6	-0,8	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	74,9	74,9	74,9	75,2	-
<b>Уровень занятости</b>												
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,4	-2,7	-2,8	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,5	70,5	70,2	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)	-	70,2	70,2	70,2	70,1	70,1	70,1	70,1	70,1	70,4	71,8	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	41,7	47,6	40,6	30,4	-4,1	-5,3
млн. чел.	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,8	4,8	4,7	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	-	4,5	4,4	4,6	4,6	4,8	4,8	4,9	4,7	4,5	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	58,1	58,2	58,1	58,1	58,0	58,1	58,0	58,0	58,2	59,4	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,3	6,4	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	-	6,1	5,9	6,1	6,2	6,4	6,4	6,5	6,3	6,0	4,6	-

\* оценка Минэкономразвития России

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

О динамике промышленного производства в феврале 2021 года<sup>11</sup>

В январе 2021 г. промышленное производство снизилось на -2,5% г/г (после +2,1% г/г в декабре 2020 года<sup>1</sup> и -2,6% в целом за 2020 год). При этом наблюдаемое снижение выпуска в промышленности обусловлено отрицательным вкладом добычи нефти (-2,8 п.п.) в условиях действия соглашений ОПЕК+, а также выпуска нефтеперерабатывающей отрасли (-0,8 п.п.). Совокупный положительный вклад остальных отраслей в динамику промышленного производства в январе составил 1,1 процентного пункта.

Масштаб сокращения в добыче полезных ископаемых в январе 2021 г. несколько уменьшился (до -7,1% г/г после -7,5% г/г в декабре 2020 года), хотя и остается существенным. По итогам января индекс добычи угля показал рост на 6,7% г/г, который сопровождался ростом объема железнодорожных перевозок указанного типа грузов (+5,2% г/г в январе, по оперативным данным РЖД). Кроме того, поддержку динамике добывающих отраслей оказывает плановое ослабление условий соглашения ОПЕК+ с 1 января. В результате сокращение добычи нефти (в натуральном выражении) в январе составило -9,8% г/г после -11,6% г/г в декабре предыдущего года.

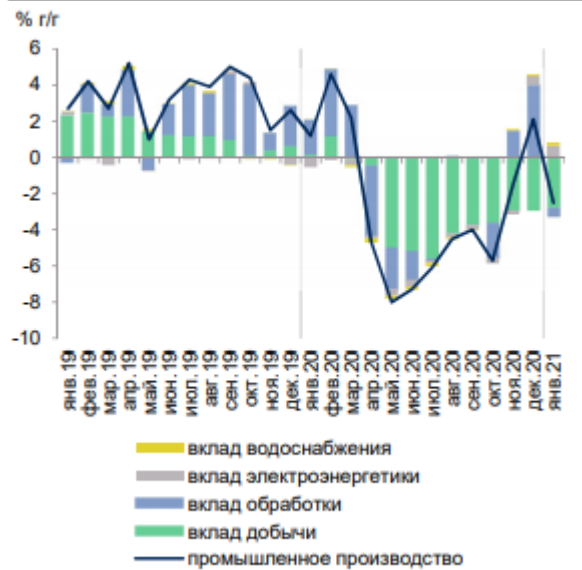
Снижение выпуска обрабатывающих отраслей в январе в годовом выражении (-1,0% г/г) после нескольких месяцев устойчивого роста было обусловлено, в том числе, эффектом высокой базы начала прошлого года (+3,8% г/г в январе 2020 года). Особое значение данный эффект имел для динамики производства пищевых продуктов, которое в январе прошлого года показало рост на +9,6% г/г. Кроме того, отрицательный вклад в годовые показатели обрабатывающей промышленности внес календарный фактор (15 рабочих дней в январе текущего года по сравнению с 17 в аналогичном месяце 2020 года).

В отраслевом разрезе наибольший негативный вклад в динамику обрабатывающих отраслей, как и в предыдущие месяцы, внесло снижение объемов нефтепереработки (-8,2% г/г), связанное, в первую очередь, со снижением спроса на моторные топлива на фоне сохраняющихся во всем мире ограничений на перемещения людей. Падение выпуска в годовом выражении также наблюдалось в

<sup>11</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

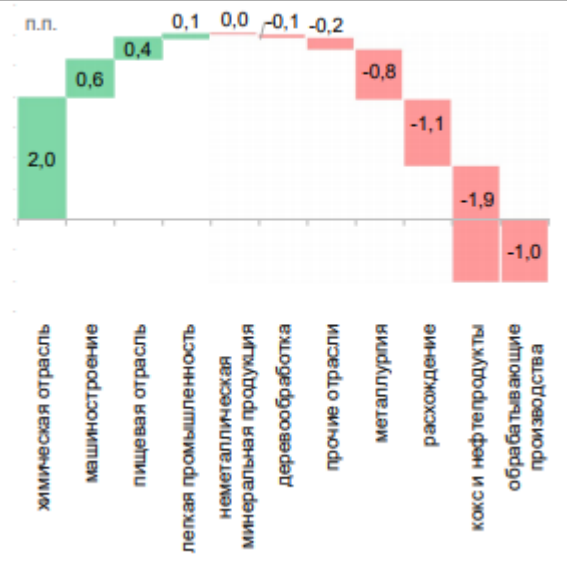
металлургическом комплексе и ряде подотраслей машиностроения (включая производство легковых автомобилей, что коррелирует с данными Ассоциации европейского бизнеса о снижении их продаж на -4,2% г/г по итогам прошлого месяца). Вместе с тем в январе продолжился активный рост в химическом комплексе (в том числе производство химических веществ увеличилось на 9,2% г/г, фармацевтическое производство – на 74,9% г/г), и легкой промышленности (+3,8% г/г).

**Рис. 1. В январе показатели промышленности снизились**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

**Рис. 2. Обрабатывающие отрасли в январе имели разнонаправленную динамику**



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

#### Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Промышленное производство</b>	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	<b>3,4</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	<b>3,4</b>
добыча угля	6,7	-6,3*	-5,3*	-1,1*	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	<b>2,2</b>
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1*	-10,2*	-10,3*	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	<b>2,2</b>
добыча металлических руд	-1,6	2,1*	2,7*	3,5*	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	<b>2,1</b>
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,4*	-0,6*	-8,0*	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	<b>3,6</b>
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-3,8	-2,8*	-6,4*	-6,3*	-1,3	-11,7	-7,2	-4,6	7,1	<b>20,2</b>
<b>Обрабатывающие производства</b>	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	<b>3,6</b>
пищевая промышленность	2,3	3,1*	0,2*	-0,3*	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	<b>3,7</b>
в т.ч.										
пищевые продукты	-2,0	3,5*	0,6*	-0,2*	0,2	1,9	1,5	3,6	9,2	<b>4,1</b>
напитки	26,1	1,1*	-2,4*	0,8*	-5,6	-2,3	8,7	-2,1	0,3	<b>5,0</b>
табачные изделия	8,7	2,4*	0,1*	-5,1*	9,5	-4,2	6,2	0,1	5,3	<b>-10,4</b>
легкая промышленность	3,8	1,1*	5,4*	9,2*	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	<b>2,1</b>
в т.ч.										
текстильные изделия	11,5	8,9*	12,4*	14,3*	13,9	8,9	10,0	4,3	8,2	<b>1,8</b>
одежда	3,9	0,6*	5,5*	9,5*	7,1	0,0	4,2	-7,2	1,1	<b>3,5</b>
кожа и изделия из нее	-11,4	-12,4*	-8,7*	-1,6*	-9,1	-15,3	-10,2	-28,7	0,2	<b>-1,6</b>
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	0,5*	3,3*	4,8*	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	<b>4,6</b>
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из нее	3,4	0,2*	5,2*	5,9*	4,3	5,4	2,5	-8,2	1,3	<b>6,2</b>
бумага и бумажные изделия	1,0	1,9*	3,4*	2,4*	2,1	5,7	2,5	-1,8	3,5	<b>4,6</b>
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-21,2	-3,2*	-2,5*	9,9*	-8,2	-9,1	-7,2	-7,0	5,2	<b>0,1</b>
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-3,0	-7,5*	-6,1*	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	<b>1,6</b>

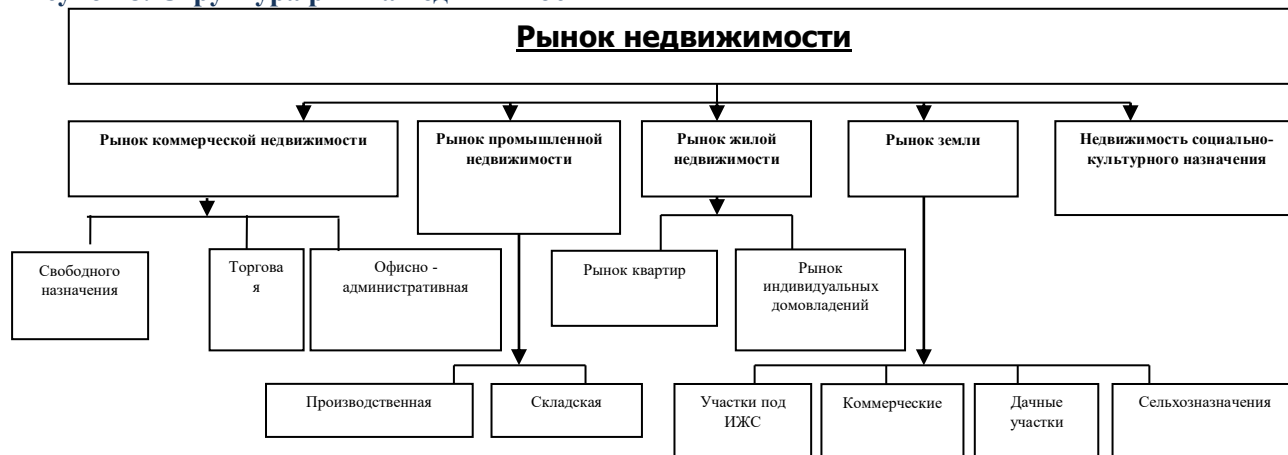
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
химический комплекс	19,0	8,8*	13,4*	22,3*	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	9,2	7,2*	9,9*	11,9*	10,2	7,4	7,1	3,4	8,2	3,4
лекарственные средства и медицинские материалы	74,9	23,0*	34,2*	82,0*	25,9	-5,4	21,1	23,5	12,0	27,4
резиновые и пластмассовые изделия	12,0	3,2*	10,0*	14,2*	10,0	5,7	4,3	-6,8	5,6	-1,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,3*	1,8*	4,2*	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургический комплекс	-3,9	-1,3*	-0,4*	-0,6*	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
в т.ч.										
металлургия	-3,1	-2,4*	-0,1*	-1,1*	-0,9	1,9	-3,3	-7,2	1,4	3,8
готовые металлические изделия	-6,2	2,0*	-1,3*	1,0*	20,5	-25,5	4,0	1,6	12,0	7,3
машиностроительный комплекс	3,8	-2,0*	5,6*	10,5*	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,9	-1,6*	0,0*	12,0*	4,9	-17,1	7,9	-19,6	16,0	10,6
электрооборудование	-2,1	-1,0*	3,0*	5,2*	3,5	0,1	-0,2	-13,4	6,9	1,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,6	5,9*	8,2*	7,5*	20,1	-3,1	8,5	-3,2	10,9	13,5
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	7,0	-12,7*	7,7*	13,1*	7,6	2,4	-6,8	-40,4	-11,3	-3,7
прочие транспортные средства и оборудование	-0,4	-1,1*	8,2*	11,2*	4,3	9,0	-2,2	-15,1	-2,9	-1,0
прочие производства	-3,8	1,4*	4,3*	11,6*	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
в т.ч.										
мебель	17,4	3,7*	9,8*	11,0*	10,7	7,8	11,5	-13,9	4,0	2,1
прочие готовые изделия	1,6	2,2*	10,8*	10,1*	20,1	2,1	7,5	-8,9	-1,4	-0,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-9,4	0,8*	2,1*	12,0*	-1,6	-3,9	2,2	-12,5	11,0	-5,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	7,3	-2,4	-0,3	5,6	-2,8	-3,5	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

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

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

Рисунок 8. Структура рынка недвижимости



При решении различных задач, возникающих в ходе бизнес-операций на земельном рынке, в том числе при анализе рынка, объекты необходимо структурировать. Для этого всю совокупность объектов рынка (земельных участков) следует сегментировать. В данном случае однородными подвидами могут выступать как категории земель и их целевое назначение, их качество, параметры земельных участков, местоположение земельных участков, транспортная доступность, так и некоторые экономические показатели. В настоящее время целесообразно использовать множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким видам одновременно. Подобное сегментирование может выступать как инструмент маркетинговых исследований и мониторинга земельного рынка. Следует отметить, что именно от правильности выбора определенного сегмента рынка зависит успех в конкурентной борьбе.

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

### 1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;



- Земли лесного фонда;
  - Земли водного фонда;
  - Земли запаса.
2. *Целевого назначения земель:*
- Под индивидуальное жилищное строительство;
  - Под коттеджное строительство;
  - Под загородные дома и резиденции;
  - Под садово-огородническое хозяйство;
  - Под фермерское хозяйство;
  - Под административно-производственные цели;
  - Прочее.
3. *Вида права пользования земельным участком:*
- Собственность;
  - Аренда;
  - Постоянное бессрочное пользование;
  - Владение.
4. *На рынке предложений земельных участков существует разбивка по основным направлениям (условно):*
- Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;
  - Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
  - Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
  - Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
  - Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
  - Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
  - Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
  - Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.
5. *Расстояния от МКАД:*
- До 10 км;
  - 10-20 км;
  - 20-40 км;
  - 40-60 км;
  - 60-80 км;
  - Свыше 80 км.
6. *Местоположения и окружения:*
- В непосредственной близости от водного объекта;
  - В непосредственной близости лесного массива;
  - В непосредственной близости от промышленного предприятия
  - Другое окружение.
7. *Размера земельного участка:*
- Мелкие участки до 0.5 га;
  - Средние участки 0.5 - 5 га;
  - Большие участки 5 - 20 га;
  - Крупные участки свыше 50 га.
8. *Наличия, подведенных к земельному участку коммуникаций:*
- Газоснабжение;
  - Электроснабжение;
  - Теплоснабжение;
  - Водоснабжение;
  - Канализация.

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

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

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

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются: земельные участки (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенные в Солнечногорском районе Московской области. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков сельскохозяйственного назначения и к землям промышленности и иного назначения. Земельные участки находятся в Северо-Западном (по Ленинградскому) направлению.

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

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

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

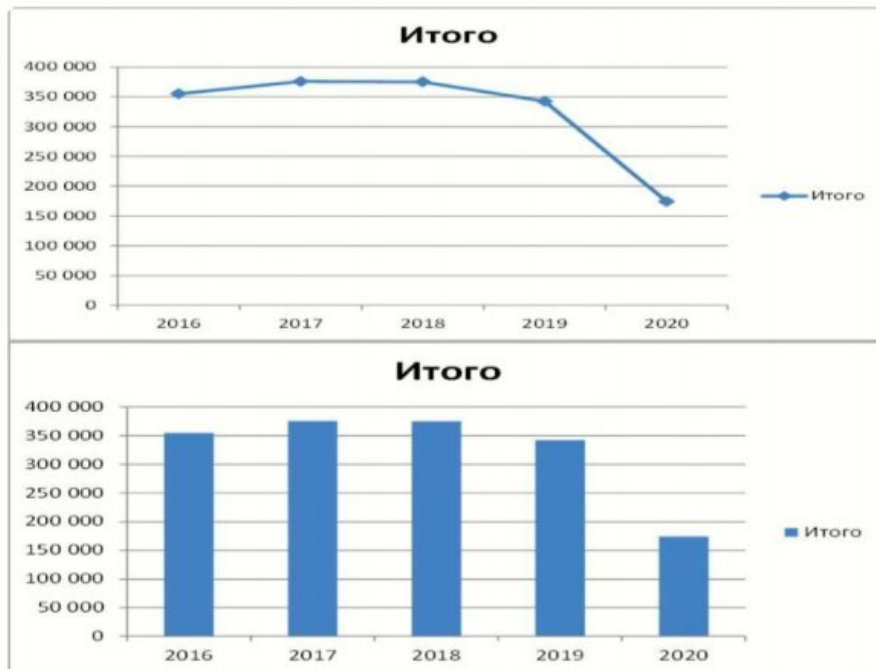
И так, ниже таблица и графики по годам с января 2016 по март 2020 года.

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

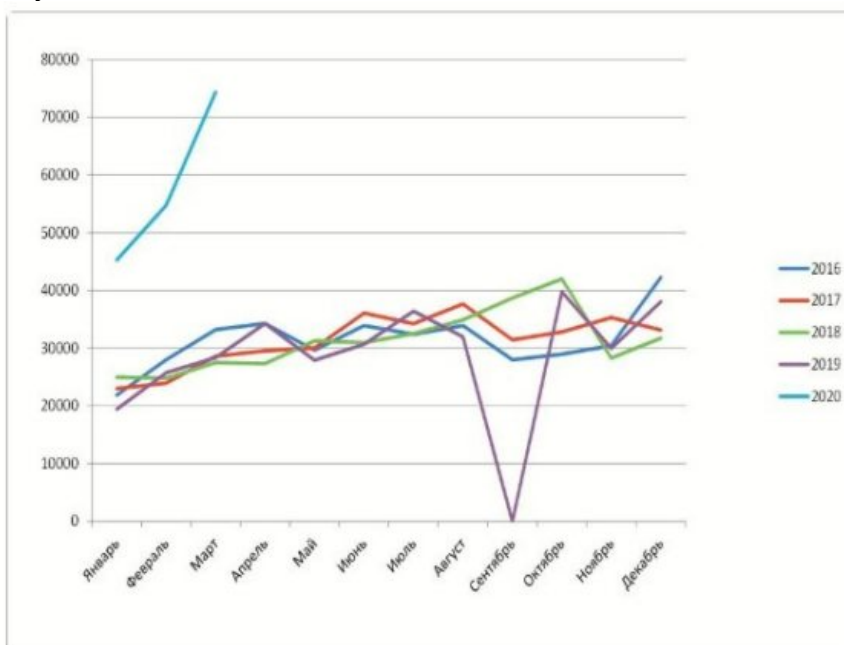
Общее количество сделок по годам за четыре года и, как выделяются три месяца этого года. Взлет продаж в 2,5-3 раза по сравнению с аналогичных месяцами прошлых годов.

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





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



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

Срабатывают отсроченные покупки. К тому же, рост аренды на загородную недвижимость в МО.

Тенденция роста продаж явная и, как правило, объем начинает нарастать во второй половине года вплоть до декабря. Согласно прогнозам 2020 год даст прирост и обозначит на графике восходящий тренд.

## Цены

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

Ниже представлен анализ цен по продажам земельных в Московской области.,

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Клин городской округ, д. Кононово, ш.	83	750	2 667	2 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561">https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561</a>	+79175078884, +79060656142
2	Московская область, Солнечногорск	45	350	7 143	2 500 000	8-926-395-32-38	8-926-395-32-38
3	Московская область, Дмитров, Дмитров, Московская область	65	637	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
4	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	58	416	6 010	2 500 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871">https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871</a>	+79269439313
5	Московская область, Дмитровский г.о., Дмитров	67	3238	4 941	16 000 000	<a href="https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3200_ga_snt_dnp_361350056">https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3200_ga_snt_dnp_361350056</a>	8-905-976-72-66
6	обл. Московская, р-н Клинский, д. Покров	67	528	5 682	3 000 000	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_5.28_ga_snt_dnp_916566851">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_5.28_ga_snt_dnp_916566851</a>	8977755-94-01
7	Московская область, Солнечногорск, Советская пл.	45	4340	2 560	11 111 111	<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>	8-929-687-99-99
8	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	59	472	7 627	3 600 000	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639</a>	8-926-564-72-85
9	Московская область, Дмитровский г.о., д. Рождествено	35	5300	8 000	42 400 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevovo/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_1875806260">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevovo/zemelnye_uchastki/uchastok_53_ga_snt_dnp_1875806260</a>	8-495-231-68-48
10	Московская область, Клин городской округ, Караваево деревня	80	1863	5 099	9 500 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/227500118/">https://www.cian.ru/sale/suburban/227500118/</a>	+7 916 487-14-98
11	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Матвейково	50	820	9 634	7 900 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/200169844">https://www.cian.ru/sale/suburban/200169844</a>	+79255062107
12	д. Орудьево, Дмитров, Московская область	66	416	4 447	1 850 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-2188632924">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-2188632924</a>	8-917-50-24-240
13	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково	33	2400	8 000	19 200 000	<a href="https://www.avito.ru/povarov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049">https://www.avito.ru/povarov/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049</a>	8-495-231-68-48
14	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома	52	1100	6 997	77 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/204356199">https://www.cian.ru/sale/suburban/204356199</a>	+79880701266
15	Московская область, Дмитровский г.о., д. Походкино	53	520	7 019	3 650 000	<a href="https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_dnp_2015986568">https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.2_ga_snt_dnp_2015986568</a>	8-916-470-05-59
16	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома, ул. Кирпичный завод	51	9200	10 000	92 000 000	<a href="https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/217803937/">https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/217803937/</a>	+7 916 531-10-52
17	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома	44	9748	4 709	45 900 000	<a href="https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/">https://yakhroma.cian.ru/sale/suburban/194383220/</a>	+7 988 070-12-66
	Московская область, городской округ Солнечногорск	46	6 371	6 371	1 700 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3104445493">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3104445493</a>	7930-065-30-65

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 560
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 245

Источник: расчет Оценщика

Таблица 8.4-3 Предложения по продаже земельных участков промышленного назначения

№	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. Хоругвино	30	200,00	180 000	36 000 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1696471967">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1696471967</a>	499-517-98-86
2	Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Пешковское	36	350,00	167 143	58 500 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1474695296">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_promnaznacheniya_1474695296</a>	8-977-420-20-60
3	Московская область, Солнечногорск городской округ, Осипово деревня	50	65,00	75 385	4 900 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/188573087/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/188573087/</a>	+7 925 191-28-47
4	Московская область, Солнечногорск городской округ, Пешковское с/пос, Гончары деревня	35	600,00	61 000	36 600 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/192858344/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/192858344/</a>	+7 909 903-08-00
5	Московская область, Солнечногорск городской округ, Кривцовское с/пос	49	42,00	83 333	3 500 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/215565496/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/215565496/</a>	+7 926 568-72-22
6	Московская область, Солнечногорск городской округ, Хметьево деревня	40	205,00	58 537	12 000 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/225677054/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/225677054/</a>	+7 985 924-73-05
7	Московская область, Солнечногорск городской округ, Смирновка поселок	51	110,00	107 273	11 800 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/227633134/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/227633134/</a>	+7 965 445-50-93
8	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Кочугино	34	73,00	170 000	12 410 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaznacheniya_1875599511">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_73_sot_promnaznacheniya_1875599511</a>	8-495-231-68-48
9	Московская область, Солнечногорск городской округ, Хоругвино деревня	37	500,00	106 000	53 000 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/173929925/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/173929925/</a>	+7 926 702-78-32
10	Московская область, Дмитровский г.о., д. Рождествено	38	100,00	120 000	12 000 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1903528088">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1903528088</a>	8-985-842-94-38
11	Московская область, Истра городской округ, Сафонтьево деревня	62	330,00	90 909	30 000 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/229035021/">https://www.cian.ru/sale/suburban/229035021/</a>	+7 964 763-54-01
12	Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня, 18	75	3032,00	100 000	303 200 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/168086624/">https://www.cian.ru/sale/suburban/168086624/</a>	+7 967 251-21-58+7 964 531-71-22
13	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Кочугино	34	410,00	100 000	41 000 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.1_ga_promnaznacheniya_1875163583">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4.1_ga_promnaznacheniya_1875163583</a>	8-495-231-68-48
14	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Безверхово	39	909,00	77 008	70 000 000	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.09_ga_promnaznacheniya_1433388111">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.09_ga_promnaznacheniya_1433388111</a>	8-903-708-92-81
15	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Ложки	33	326,00	79 755	26 000 000	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.26_ga_promnaznacheniya_1897774595">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_3.26_ga_promnaznacheniya_1897774595</a>	8926-257-64-26
16	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Хоругвино	36	100,00	180 000	18 000 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1060367688">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1060367688</a>	8-926-622-74-12
17	Московская область, Дмитровский г.о., с. Озерецкое	27	116,00	81 897	9 500 000	<a href="https://www.avito.ru/lobnya/zemelnye_uchastki/uchastok_1.16_ga_promnaznacheniya_1856077992">https://www.avito.ru/lobnya/zemelnye_uchastki/uchastok_1.16_ga_promnaznacheniya_1856077992</a>	8-938-222-55-94
18	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Хоругвино	36	150,00	180 000	27 000 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1207184709">https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_1.5_ga_promnaznacheniya_1207184709</a>	8-926-622-74-11
19	Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Пешковское	26	500,00	160 000	80 000 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1761073906">https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_promnaznacheniya_1761073906</a>	8-929-662-86-33
20	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Дурыкино	26	100	189 000	18 900 000	<a href="https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1718730817">https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1718730817</a>	8-932-444-69-90

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 8.4-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков промышленного назначения**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	58 537
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	189 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	115 644

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др.
2. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения».
3. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки».
4. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2020, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2020 год

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 и от областного центра);
4. Площадь участка (фактор масштаба).
5. Индивидуальные особенности

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

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

Согласно данным справочника «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, -2020 г.», Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2020 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:



Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

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

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

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

#### **Удаленность от МКАД**

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

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

Таблица 8.5-2 Удаление от МКАД

Таблица 54

**Данные для корректировки цен земельных участков под индустриальную застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД**

Расстояние до МКАД, км	аналог								
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100	
Объект оценки	<10	1,00	2,19	3,16	4,02	4,81	5,91	7,58	8,52
	10-20	0,46	1,00	1,44	1,83	2,19	2,69	3,46	3,88
	20-30	0,32	0,69	1,00	1,27	1,52	1,87	2,40	2,69
	30-40	0,25	0,55	0,79	1,00	1,20	1,47	1,89	2,12
	40-50	0,21	0,46	0,66	0,84	1,00	1,23	1,58	1,77
	50-70	0,17	0,37	0,53	0,68	0,81	1,00	1,28	1,44
	70-100	0,13	0,29	0,42	0,53	0,63	0,78	1,00	1,12
	>100	0,12	0,26	0,37	0,47	0,56	0,69	0,89	1,00

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

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

Таблица 8.5-3 Удаление от областного центра

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 16

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

#### **Площадь.**

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

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки

сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на площадь имеет следующие значения:

**Таблица 8.5-4 Диапазон корректировок на площадь для земельных участков используемых под пашни**

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

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

**Таблица 8.5-5 Диапазон корректировок на площадь**

Таблица 36

Площадь, га		Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России				
		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

### Функциональное назначение

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

**Таблица 8.5-6 Значение корректировки на функциональное назначение для земельных участков**

Таблица 55

цены земельных участков		аналог		
		под пашню	под кормовые угодья	под многолетние насаждения
объект оценки	под пашню	1,00	1,35	0,85
	под кормовые угодья	0,74	1,00	0,63
	под многолетние насаждения	1,17	1,58	1,00

### Индивидуальные особенности земельного участка

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на индивидуальные особенности земельного участка имеет следующие значения:

**Таблица 8.5-7 Значение корректировки на индивидуальные особенности для земельных участков**

Таблица 57

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,27	1,24	1,30

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

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.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения и к землям промышленности и иного назначения для сельскохозяйственного производства и для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения. Участки расположены в Северо-Западном направлении Московской области.

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

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков 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 сельскохозяйственного назначения**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 560
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 245

Источник: расчет Оценщика

**Таблица 8.6-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков промышленного назначения**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	58 537
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	189 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	115 644

Источник: расчет Оценщика

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

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

## 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 котировемым 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 котироваемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая 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 котироваемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой

момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

*3. Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в

отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

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

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

#### Методы оценки

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

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 котировочной 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 котировочных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении



ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Доходный подход**

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

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мерттона или биномиальная модель

(то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

#### Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств

являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

#### Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>13</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>14</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

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

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

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

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости

<sup>13</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>14</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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 земельных участков.*

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

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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



- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

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

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. 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 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](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru).) по продаже земельных участков.

### **Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов**

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

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

объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения.

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>15</sup> по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного назначения» в районе расположения оцениваемого объекта. Далее, отбор сопоставимых аналогов из числа найденных предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871">https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3104445493">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3104445493</a>	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639</a>
Контакт		+79269439313	7930-065-30-65	8-926-564-72-85
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Московская область, городской округ Солнечногорск	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан
Удаление от административного центра		54	46	33
Кадастровый номер		50:04:0230224:11	50:9:0:190126	50:09:0010617:13
Категория земли	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот. <sup>16</sup>		416,00	266,83	472,00
Использование	Пашня	Пашня	Пашня	Пашня
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сот. руб.		<b>6 010</b>	<b>6 371</b>	<b>7 627</b>
Стоимость предложения, руб.		2 500 000	1 700 000	3 600 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельного участка для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения**

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleev_o/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1903528088">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleev_o/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1903528088</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleev_o/zemelnye_uchastki/uchastok_9.09_ga_promnaznacheniya_1433388111">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleev_o/zemelnye_uchastki/uchastok_9.09_ga_promnaznacheniya_1433388111</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1718730817">https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_promnaznacheniya_1718730817</a>
Контакт		8-985-842-94-38	8-903-708-92-81	8-932-444-69-90
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Кочугино	Московская область, Дмитровский г.о., д. Рождествено	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Безверхово	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Дурыкино

<sup>15</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

<sup>16</sup> В расчет возьмем площадь согласно данным сайта Росреестра

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от МКАД, км	35	38	34	26
Шоссе	Ленинградское	Дмитровское	Дмитровское	Ленинградское
Кадастровый номер:		50:04:0160425:136	50:9:20544:164	50:9:60309:48 часть участка
Категория земли	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Склады	Для размещения иных объектов промышленности	Для размещения промышленных объектов
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	410,16	100,00	909,00	100,00
Инженерные коммуникации	Все коммуникации рядом	Все коммуникации рядом	Все коммуникации рядом	Все коммуникации рядом
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена предложения за 1 сотку, руб.		120 000	88 009	189 000
Цена продажи (предложения)		12 000 000	80 000 000	18 900 000

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером: 50:09:0060510:3008**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		6 010	6 371	7 627
Общая площадь	сот.	1 606,25	416,00	266,83	472,00
<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.		6 010	6 371	7 627
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	6 371	7 627
<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.		6 010	6 371	7 627
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>6 010</b>	<b>6 371</b>	<b>7 627</b>
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		20 февраля 2021 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>6 010</b>	<b>6 371</b>	<b>7 627</b>
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-11,00%	-11,00%	-11,00%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./сот.		<b>5 349</b>	<b>5 670</b>	<b>6 788</b>
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Московская область, городской округ Солнечногорск	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			<b>5 349</b>	<b>5 670</b>	<b>6 788</b>
Расстояние до областного центра		16	54	46	33
Расстояние до областного центра		меньше 30	30-70 км	30-70 км	30-70 км
Величина корректировки	%		15,00%	15,00%	15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>6 151</b>	<b>6 521</b>	<b>7 806</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>6 151</b>	<b>6 521</b>	<b>7 806</b>
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>6 151</b>	<b>6 521</b>	<b>7 806</b>
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	1 606,25	416,00	266,83	472,00
Площадь земельного участка диапазон	га	10-30	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Величина корректировки	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>5 720</b>	<b>6 065</b>	<b>7 260</b>
<b>Экономические характеристики</b>					
Функциональное назначение		Пашня	Пашня	Пашня	Пашня
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>5 720</b>	<b>6 065</b>	<b>7 260</b>
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>5 720</b>	<b>6 065</b>	<b>7 260</b>
<b>Выводы</b>					
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>12,73%</b>			



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Общая чистая коррекция	%		22,00%	22,00%	22,00%
Весовой коэффициент			0,3333	0,3333	0,3334
Рыночная стоимость 1 сотки	руб./сот.	6 347			

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-4 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером: 50:09:0020328:121**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		<b>6 010</b>	<b>5 794</b>	<b>7 627</b>
Общая площадь	сот.	1 400,56	416,00	308,96	472,00
<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>6 010</b>	<b>5 794</b>	<b>7 627</b>
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>6 010</b>	<b>5 794</b>	<b>7 627</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>6 010</b>	<b>5 794</b>	<b>7 627</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>6 010</b>	<b>5 794</b>	<b>7 627</b>
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		20 февраля 2021 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>6 010</b>	<b>5 794</b>	<b>7 627</b>
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-11,00%	-11,00%	-11,00%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./сот.		<b>5 349</b>	<b>5 157</b>	<b>6 788</b>
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Пешковское, д. Никифорово	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Московская область, городской округ Солнечногорск, СНТ Якиманка,	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			<b>5 349</b>	<b>5 157</b>	<b>6 788</b>
Расстояние до областного центра		30-70 км	54	48	33
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%

**Отчет об оценке 113/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		5 349	5 157	6 788
<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.		5 349	5 157	6 788
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 349	5 157	6 788
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	га	1 400,56	416,00	308,96	472,00
Площадь земельного участка диапазон		10-30	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Величина корректировки	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 975	4 796	6 313
<b>Экономические характеристики</b>					
Функциональное назначение		Многолетние насаждения	Пашня	Пашня	Пашня
Величина корректировки	%		17,00%	17,00%	17,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 821	5 611	7 386
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 821	5 611	7 386
<b>Выводы</b>					
<b>Коэффициент вариации</b>		15,46%			
<b>Общая чистая коррекция</b>	%		24,00%	24,00%	24,00%
<b>Весовой коэффициент</b>			0,33333	0,33333	0,33334
<b>Рыночная стоимость 1 сотки</b>	руб./сот.	6 272			

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-5 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером: 50:09:000000:185919**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		6 010	5 794	7 627
Общая площадь	сот.	4 149,48	416,00	308,96	472,00
<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.		6 010	5 794	7 627
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 794	7 627
<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.		6 010	5 794	7 627
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		6 010	5 794	7 627
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		20 февраля 2021 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.		6 010	5 794	7 627
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 349	5 157	6 788
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район, с.п.Пешковское	Московская область, Дмитровский городской округ, д. Овчино	Московская область, городской округ Солнечногорск, СНТ Якиманка,	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			5 349	5 157	6 788
Расстояние до областного центра		30-70 км	54	48	33
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 349	5 157	6 788
<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.		5 349	5 157	6 788
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 349	5 157	6 788
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	га	4 149,48	416,00	308,96	472,00
Площадь земельного участка диапазон		30-100	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Величина корректировки	%		-17,00%	-17,00%	-17,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 440	4 280	5 634
<b>Экономические характеристики</b>					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Функциональное назначение		Пашня	Пашня	Пашня	Пашня
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>4 440</b>	<b>4 280</b>	<b>5 634</b>
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		<b>4 440</b>	<b>4 280</b>	<b>5 634</b>
<b>Выводы</b>					
<b>Коэффициент вариации</b>		<b>15,46%</b>			
<b>Общая чистая коррекция</b>	%		17,00%	17,00%	17,00%
<b>Весовой коэффициент</b>			0,33333	0,33333	0,33334
<b>Рыночная стоимость 1 сотки</b>	руб./сот.	<b>4 785</b>			

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-6 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения с кадастровым номером: 50:09:0060126:897**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сотка		120 000	88 009	189 000
Общая площадь	сот.	337,81	100,00	909,00	100,00
Цена объектов-аналогов	руб./сот.		120 000	88 009	189 000
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 000	88 009	189 000
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 000	88 009	189 000
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 000	88 009	189 000
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 000	88 009	189 000
<b>Расходы, производимые непосредственно после покупки</b>					
Особые расходы		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 000	88 009	189 000
<b>Условия рынка</b>					



Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Время продажи		20.02.2021	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		120 000	88 009	189 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,00%	-11,00%	-11,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		106 800	78 328	168 210
<b>Местоположение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Кочугино	Московская область, Дмитровский г.о., д. Рождествено	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Безверхово	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Дурькино
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		106 800	78 328	168 210
Удаленность от МКАД	км	35	38	34	26
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-21,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		106 800	78 328	132 886
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		106 800	78 328	132 886
Вид разрешенного использования		для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Склады	Для размещения иных объектов промышленности	Для размещения промышленных объектов
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		106 800	78 328	132 886
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	337,81	100,00	909,00	100,00
Площадь земельного участка	га	3,38	1,00	9,09	1,00
Корректировка	%		-13,00%	14,00%	-13,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 916	89 294	115 611
Доступные инженерные коммуникации		Все коммуникации рядом	Все коммуникации рядом	Электричество по границе	Электричество по границе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		92 916	89 294	115 611
<b>Экономические характеристики</b>					
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		92 916	89 294	115 611
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость					
Индивидуальные особенности земельного участка		Склон	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		-21%	-21%	-21%
Скорректированная цена	руб./сот.		73 404	70 542	91 333
Процедура согласования					
Общая валовая коррекция			34%	35%	55%
Коэффициент вариации		14,37%			
Весовой коэффициент			0,35000	0,34741	0,30258
Рыночная стоимость 1 сотки	руб./сот.	77 834			

Источник: составлено Оценщиком

**Комментарии к расчетным таблицам:**

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

Согласно данным справочника «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №27, -2020 г.», Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2020 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:

**Таблица 9.2-7 Диапазон корректировок на уторгование**

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

Для расчета принято среднее значение диапазона корректировки на торг для земельных участков в размере (-11,0%).

**Район расположения**

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

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

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

**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 9.2-8 Удаление от областного центра

## Матрицы коэффициентов

Таблица 16

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

Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 50:09:0060510:3008

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

Источник: составлено Оценщиком

Корректировка на удаленность от областного центра для остальных земельных участков сельскохозяйственного назначения не применялась, так как они расположены на расстоянии от 30 до 70 км от областного центра.

## Удаленность от МКАД

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

Таблица 9.2-10 Удаление от МКАД

Таблица 54

Данные для корректировки цен земельных участков под индустриальную застройку в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД									
Расстояние до МКАД, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	2,19	3,16	4,02	4,81	5,91	7,58	8,52
	10-20	0,46	1,00	1,44	1,83	2,19	2,69	3,46	3,88
	20-30	0,32	0,69	1,00	1,27	1,52	1,87	2,40	2,69
	30-40	0,25	0,55	0,79	1,00	1,20	1,47	1,89	2,12
	40-50	0,21	0,46	0,66	0,84	1,00	1,23	1,58	1,77
	50-70	0,17	0,37	0,53	0,68	0,81	1,00	1,28	1,44
	70-100	0,13	0,29	0,42	0,53	0,63	0,78	1,00	1,12
	>100	0,12	0,26	0,37	0,47	0,56	0,69	0,89	1,00

Таблица 9.2-11 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060126:897

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расстояние до МКАД, км	35	38	34	26
Диапазон расстояние до МКАД	30-40 км	30-40 км	30-40 км	20-30 км
Величина корректировки		0,00%	0,00%	-21,00%

Источник: составлено Оценщиком

## Площадь.

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

Таблица 9.2-12 Диапазон корректировок на площадь для земельных участков используемых под пашни

Таблица 35

Площадь, га		Земельные участки под пашни				
		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

**Таблица 9.2-13 Расчет корректировки на площадь для земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 50:0060510:3008**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот.	1 606,25	416,00	308,96	472,00
Площадь, га.	16,0625	4,16	3,0896	4,72
Диапазон площади, га	10-30	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка		-7,00%	-7,00%	-7,00%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-14 Расчет корректировки на площадь для земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 50:09:0020328:121**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот.	1 400,56	416,00	308,96	472,00
Площадь, га.	14,0056	4,16	3,0896	4,72
Диапазон площади, га	10-30	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка		-7,00%	-7,00%	-7,00%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-15 Расчет корректировки на площадь для земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 50:09:0000000:185919**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот.	4 149,48	416,00	308,96	472,00
Площадь, га.	41,4948	4,16	3,0896	4,72
Диапазон площади, га	30-100	меньше 10	меньше 10	меньше 10
Корректировка		-17,00%	-17,00%	-17,00%

Источник: составлено Оценщиком

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

**Таблица 9.2-16 Диапазон корректировок на площадь**

Земельные участки под индустриальную застройку (промышленного назначения). Данные, усредненные по России						
Площадь, га		аналог				
		<1	1-2,5	2,5-5	5-10	>10
объект оценки	<1	1,00	1,11	1,28	1,46	1,54
	1-2,5	0,90	1,00	1,15	1,31	1,39
	2,5-5	0,78	0,87	1,00	1,14	1,20
	5-10	0,68	0,76	0,88	1,00	1,06
	>10	0,65	0,72	0,83	0,95	1,00

**Таблица 9.2-17 Расчет корректировки на площадь для земельного участка промышленного назначения с кадастровым номером: 50:09:0060126:897**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, га	3,38	1,00	9,09	1,00
Диапазон площади, га	2,5-5	1-2,5	5-10	1-2,5
Корректировка		-13,00%	14,00%	-13,00%

Источник: составлено Оценщиком

#### **Функциональное назначение**

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

**Таблица 9.2-18 Значение корректировки на функциональное назначение для земельных участков**

цены земельных участков		аналог		
		под пашню	под кормовые угодья	под многолетние насаждения
объект оценки	под пашню	1,00	1,35	0,85
	под кормовые угодья	0,74	1,00	0,63
	под многолетние насаждения	1,17	1,58	1,00



**Таблица 9.2-19 Расчет корректировки на функциональное назначение для земельного участка сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером: 50:09:0020328:121**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Функциональное назначение	Многолетние насаждения	Пашня	Пашня	Пашня
Корректировка		17,00%	17,00%	17,00%

**Источник:** составлено Оценщиком

### *Индивидуальные особенности земельного участка*

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки», Нижний Новгород, 2018 год, корректировка на индивидуальные особенности земельного участка имеет следующие значения:

Таблица 9.2

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,27	1,24	1,30

**Таблица 9.2-20 Расчет корректировки на индивидуальные особенности земельного участка для земельного участка промышленного назначения с кадастровым номером: 50:09:0060126:897**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Индивидуальные особенности земельного участка	Склон	Нет	Нет	Нет
Корректировка		-21% (1/1,27-1)	-21% (1/1,27-1)	-21% (1/1,27-1)

**Источник:** составлено Оценщиком

### *Корректировка на сервитут*

Поскольку по оцениваемому земельному участку с кадастровым номером 50:09:0060510:3008, площадью 160 625 кв.м. проходит зона с особыми условиями использования территории (охранная зона магистрального газопровода-отвода "Химки-Крюково"), которая занимает 24,9% (39 991 кв.м.) земельного участка, 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>17</sup>, согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

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

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

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо

<sup>17</sup> <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>

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 9.2-21 Расчет корректировки на ограничение в использовании из-за охранной зоны для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060510:3008**

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	<b>Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества</b>	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствия для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	<b>Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества</b>
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	<b>Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно</b>
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	0	1	0	1	2
Взвешенный итог	0,00%	25,00%	0,00%	75,00%	200,00%
Итого	300,00%				
Количество факторов	4				

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий 0,00%	Умеренный 25,00%	Средний 50,00%	Повышенный 75,00%	Высокий 100,00%
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута			75,00%		

Источник: рассчитано Оценщиком

Поскольку ограничение распространяется не на весь участок, корректировка применялась на ту часть участка, которая занята сервитутом, а именно на 24,9% (39 991 кв.м.).

**Таблица 9.2-22 Расчет удельной стоимости 1 сотки участка с кадастровым номером: 50:09:0060510:3008**

Показатель	Значение
Площадь всего участка, сот.	1 606,25
Площадь, занятая сервитутом, сот.	399,91
Полезная площадь, сот.	1 206,34
Процент, занятый сервитутом, %	24,9%
Корректировка на сервитут, %	75,00%
Стоимость части участка под ограничениями за 1 сот., руб./сот.	6 164
Стоимость части участка без ограничений за 1 сот., руб./сот.	1 541
<b>Общая стоимость за 1 сот. всего земельного участка, руб./сот.<sup>18</sup></b>	<b>5 013</b> <b>(6 164*75,1%+1 541*24,9%)</b>

### Коэффициент вариации<sup>19</sup>

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

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

$\sigma$  -среднеквадратическое отклонение,

$\bar{x}$  - среднее арифметическое.

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;

<sup>18</sup> Удельная стоимость всего участка получена путем сложения удельной стоимости полученной для площади участка, занятого сервитутом и соответственно площади свободной от ограничений

<sup>19</sup> Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 576с.:ил. стр.192

$S_{1...n}$  - 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 9.2-23 Расчет стоимости земельных участков**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно), руб.
1	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060510:3008	1 606,25	5 162	8 291 463	8 291 000
2	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020328:121	1 400,56	6 458	9 044 816	9 045 000
3	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:185919	4 149,48	4 927	20 444 488	20 444 000
4	Земельный участок. Категория земли: Земли промышленности. Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	50:09:0000000:193333	337,81	77 834	26 293 104	26 293 000
	<b>Итого</b>		<b>749 410</b>		<b>64 073 871</b>	<b>64 073 000</b>

Источник: рассчитано Оценщиком



## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенные в Солнечногорском районе Московской области	Не применялся	64 073 000	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>20</sup> составляет:

**64 073 000 (Шестьдесят четыре миллиона семьдесят три тысячи) рублей,**

**в том числе:**

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
5.	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060510:3008	1 606,25	8 291 000
6.	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020328:121	1 400,56	9 045 000
7.	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:185919	4 149,48	20 444 000
8.	Земельный участок. Категория земли: Земли промышленности. Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	50:09:0000000:193333	337,81	26 293 000
			<b>7494,10</b>	<b>64 073 000</b>

<sup>20</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.

## 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>21</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

**Таблица 10.2-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки**

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

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

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,9 – 1,1 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше, поскольку развитость рынка земли можно охарактеризовать как высокую, а оборачиваемость объектов подобной площади (большие по площади объекты являются менее ликвидными) как среднюю.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

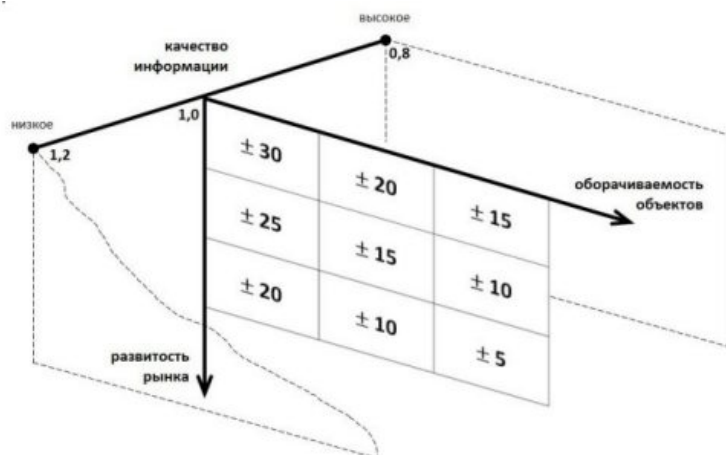
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней 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 -25%. Величина третьего критерия согласно данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет +/- 30%.

21 [https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала

№ п/п	Объект права	Кадастровый номер	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0060510:3008	10 778 300	8 291 000	10 778 300
2.	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0020328:121	11 758 500	9 045 000	11 758 500
3.	Земельный участок. Категория земли: Земли сельскохозяйственного назначения. Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства	50:09:0000000:185919	26 577 200	20 444 000	26 577 200
4.	Земельный участок. Категория земли: Земли промышленности. Разрешенное использование: для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	50:09:0000000:193333	34 180 900	26 293 000	34 180 900
<b>Итого</b>			<b>83 294 900</b>	<b>64 073 000</b>	<b>83 294 900</b>

Источник: расчет Оценщика

Оценщик, Домарева К.О.



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

## 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 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 оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения» Нижний Новгород, 2018 год». Под редакцией Лейфера Л.А.
5. «Сборник рыночных корректировок» СРК-2020, Под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва 2020 год
6. Данные сети Интернет ([www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru))



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



### СВИДЕТЕЛЬСТВО о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

**Домарева Ксения Олеговна**

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

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

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2019г.





М.А. Скотов

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





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Настоящий диплом выдан
<b>ДИПЛОМ</b>	<b>Домаревой</b>
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ	<b>Ксении Олеговне</b>
240000707	в том, что он(а) окончил(а)
	с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.
Диплом является документом установленного образца	прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Регистрационный номер	Института дополнительного профессионального образования
111	Федерального государственного бюджетного образовательного
Город	учреждения высшего профессионального образования
Ставрополь	«Ставропольский государственный аграрный университет»
« 24 » мая 2013 г.	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 <i>Колесникова</i>
	Члены комиссии <i>Александров</i>
	<i>Воронин</i>
	
	Секретарь
	(ООО "Бюджетный типограф", 2011 г., тиражи: "Б", №№ 56-67)

<b>ДОГОВОР/ПОЛИС №2008/СВ4003881</b>	
<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ ПОЛИСЕ, И СОГЛАСИВАЕТСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).	
Страхователь (Ф.И.О.): Домарева Ксения Олеговна	Объект страхования: Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) завершенному, заключаемому 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 наступивший и законную силу решения арбитражного суда или президиума Страховщика факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействиями) 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: Российская Федерация, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2007 № 207-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма: 300 000,00 (Триста тысяч) рублей.	
Страховая премия и порядок ее уплаты: 500,00 (Пятьсот) рублей (одновременно в срок до «27» сентября 2020 г.)	
Срок действия Полиса: с «28» сентября 2020 г. по «27» сентября 2021 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.	
Приложения: Правила №114/2 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».	
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по суверенным 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, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п.3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации). Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эксон», действующего на основании агентского договора № 05246480001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.</b>	
<b>СТРАХОВЩИК:</b> Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 5099950001 Р/сч 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/сч 301018106000000000022 БИК 044525265 Тел. 7 (495) 727-4444	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Домарева Ксения Олеговна ИНН: 26130385240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО Р-НА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 625783 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 2640-019 Место жительства: 355028, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Тулеевского, д. 302, кв. 353
От имени Страховщика И.П. 	И.О. Домарева 
Место подписания: Москва	Дата подписания: 27.09.2020 г.





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

Объекты аналоги использованные для расчета стоимости земельныу участков сельскохозяйственного назнаения

Объект аналог №1

<https://www.cian.ru/sale/suburban/204423871>

Участок, 416 сот.

Московская область, Дмитровский городской округ, Овчино-деревня. На карте  
 = Дмитровское шоссе, 50 км от МКАД = Рогачевское шоссе, 50 км от МКАД

2 500 000 Р 6 010 ₽/сот.

Подходит для господдержки от 5.5%

+7 926 943-93-13

Ключи

416 сот. Фермерское хозяйство

Продается земельный участок под крестьянского фермерного хозяйства. Рядом с участком лес, озеро.

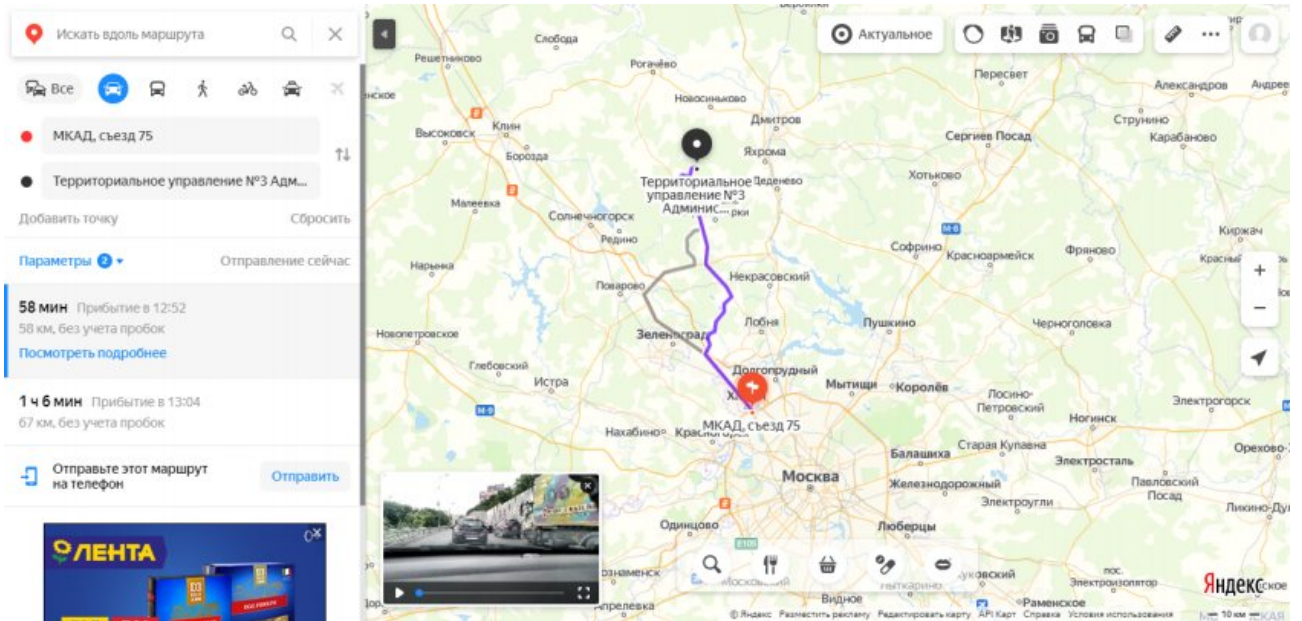
Участки 50:04:0230224:11

50:04:0230224:11  
 обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Подъячевский, д. Поповка

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:04:0230224:11
Кадастровый квартал:	50:04:0230224
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Дмитровский, с/о Подъячевский, д. Поповка
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	162 240 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019

Буфер обмена (5 из 24)  
 Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места





## Объект аналог №2

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3104445493>

1 700 000 Р  
В ипотеку за 14 888 Р/мес.

Земли сельскохозяйственного назначения, 270 соток  
Московская область, городской округ Солнечногорск, Солнечногорск, Московская область

Агентство недвижимости "РСР"  
Размещает объявления: 1 год 4 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 48  
Открыть другие объекты в аренду: 2  
Всего за 2 месяца: 47

7 (812) 985-39-85

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем 7 (812) 985-39-85

**Земли сельскохозяйственного назначения, 270 соток**

Передана права по договору аренды земельного участка 2,7 га в городском округе Солнечногорск. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Линейное расстояние от МКАД: 40 км от МКАД. Городской округ Солнечногорск. К/д: направление Ленинградское. Коммуникации по границе: электричество, газ. Транспортная доступность: круглогодичный подъезд – асфальтированная дорога до участка, наложено регулярное транспортное сообщение, автобусная остановка – рядом. Ближайшая ж/д станция

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



← → ↻ 🏠 📍 domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3104445493 📄 🗺️ 🔍 ☆ 🌐

**1 700 000 Р** Земли сельскохозяйственного назначения, 270 соток  
 В ипотеку за 14 685 Р/мл.мес. 🌟 В избранное  
 📄 Получить последние объявления

[Выбрать ипотечную программу](#)

Связаться с владельцем 7 (833) 085-30-80

### Земли сельскохозяйственного назначения, 270 соток

Переуступка права по договору аренды земельного участка 2,7 га в городском округе Солнечногорск. Категория земли: земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства. Планировка: Лесниково-лесов. 43 км от МКАД. Городской округ Солнечногорск. Жд направление: Лангездорово. Коммуникации по границе: элестричество, газ. Транспортная доступность: круглогодичный подъезд – асфальтированная дорога до участка, налажено регулярное транспортное сообщение, автобусная остановка – рядом. Ближайшая жд станция: «Поселкинский». Инфраструктура в городе Солнечногорск: супермаркеты, торговые центры, рынок, спортивные комплексы и развлекательные центры, кинотеатры. Бары и рестораны. Идентификатор объекта на сайте МФИТ

[Создать заявку](#) [Распечатать](#) [Получить последние](#) [Показать отзывы](#)

[Образцы документов для сделки](#)

### Информация о предложении

Тип: Участок Номер в каталоге: 3104445493  
 Расстояние от центра: В черте города  
 Планировка: 270 соток  
 Цена: 1 700 000 Р  
 Цена за сотку: 6 296 Р  
 Тип объекта: Земли СНТ  
 Дата публикации объявления: 25/12/2020  
 Дата обновления объявления: 25/12/2021

### Расположение

Московская область, городской округ Солнечногорск, Солнечногорск, Московская область

● Это предложение ● Последние предложения

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

☰ Участки 56.179996 37.077255 🔍

**50:9:0190126**  
 Земельный участок

План ЗУ → [Создать участок ЖС](#) → 📄 🌟

### Информация

Адрес: Московская область, р-н. Солнечногорский

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 53 899,66 руб.

Дата определения ИС: 01.01.2018

Дата внесения сведений о ИС: 15.01.2019

Дата утверждения ИС: -

Дата применения ИС: -

Площадь уточненная: 26 683 кв. м

Разрешенное использование: Для иных видов сельскохозяйственного использования

по документу: Для сельскохозяйственного производства

**50**

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

📍 Искать вдоль маршрута 🔍

🚗 Все 🚗 🚗 🚗 🚗 🚗

📍 МКАД, съезд 75

📍 городской округ Солнечногорск

Добавить точку Сбросить

Параметры 🌐 Отправление сейчас

**43 мин** Прибытие 17 февр, в 00:14 📏  
 47 км, без учета пробок

[Посмотреть подробнее](#) [Исправить](#)

📱 Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)

**НОВЫЙ Volkswagen Tiguan**

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

**Отчет об оценке 113/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области**

## Объект аналог №3

[https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_4.6\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1922338639](https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639)

3 600 000 ₽  
Кредит наличными под залог  
Оформить в Тинькофф. Подарочная

8 926 564-72-85  
Написать сообщение

Даниил  
Частное лицо  
На Avito с октября 2016  
Завершено 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 1922338639. © 1809 (+17)

Площадь: 460 сот.; Расстояние до города: 54 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан  
Рогачевское шоссе, 54 км [Показать карту](#)

Рядом речка, лес.  
Хорошая федеральная дорога.  
Все коммуникации рядом.  
Назначение земли - фермерское хозяйство. ИОЖ, с разрешением до 20% застройки.  
Отлично место для дома, хозяйства и склада.  
4.6 Га  
Кадастровый номер - 50 09 0010617 13

Участки 50:09:0010617:13

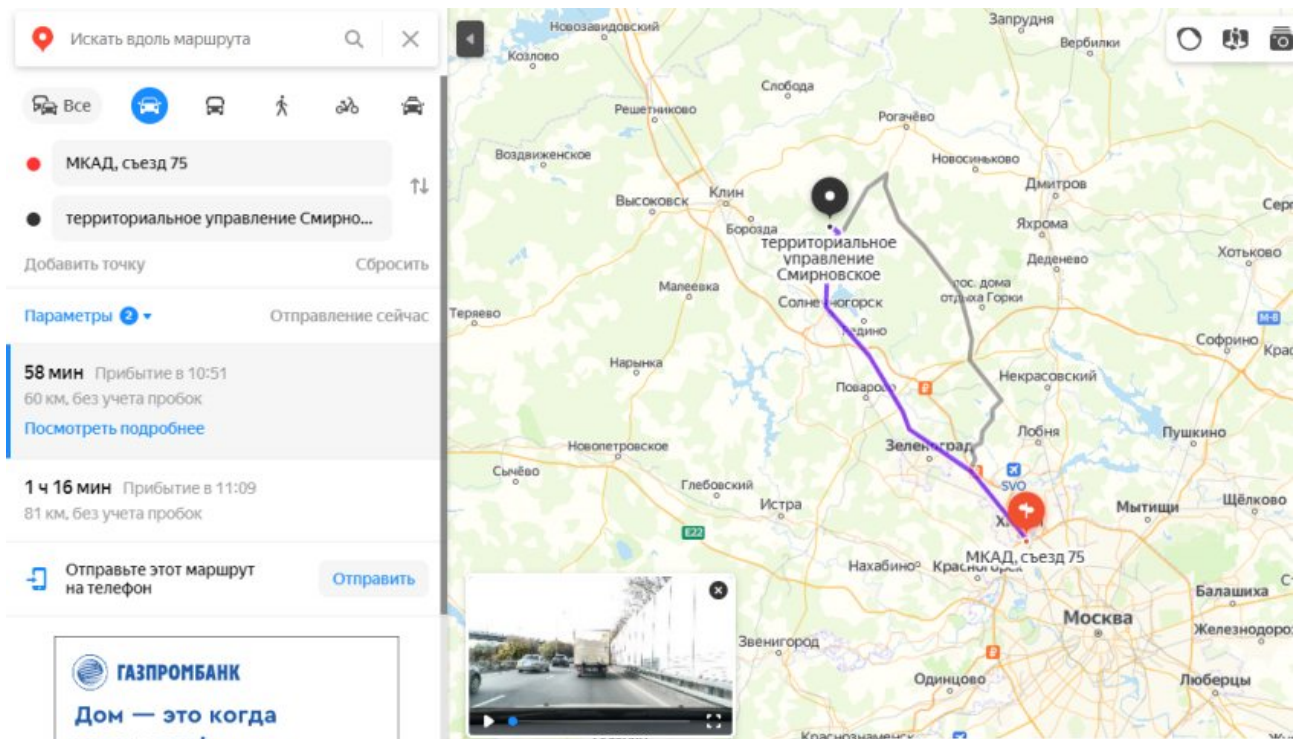
50:09:0010617:13  
обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Смирновское, в районе д. Воробьево

План ЗУ → План ИК →

Информация	Услуги
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Смирновское, в районе д. Воробьево
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	95 291,48 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	47 174 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
По документу:	-

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

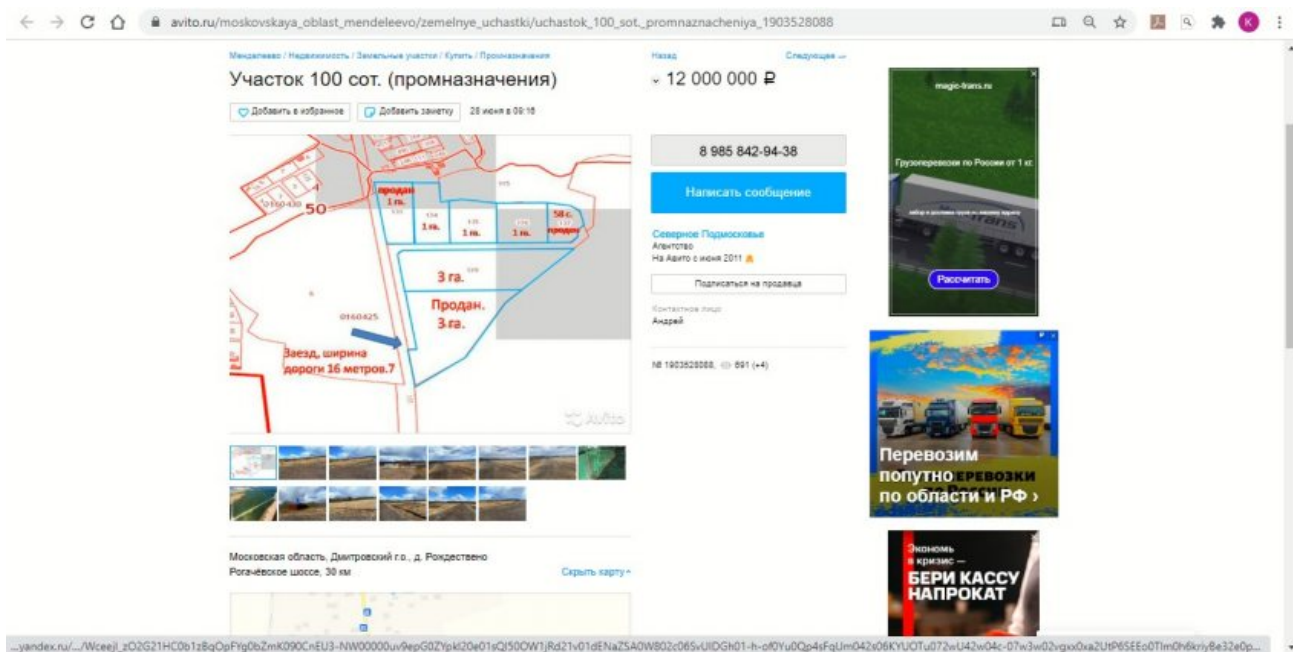




Объекты аналоги использованные для расчета стоимости земельныу участков сельскохозяйственного назначения


Объект аналог №1

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_mendeleevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1903528088](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1903528088)



**Отчет об оценке 113/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области**

avito.ru/moskovskaya\_oblast\_mendeleevo/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot\_promnaznacheniya\_1903528088



12 000 000 ₽

8 985 842-94-38

Написать сообщение

Северное Подмосковье  
Агентство  
На Avito с июня 2011

Подписаться на продавца

Единственное лицо  
Андрей

№ 1903528088, 591 (+4)

Экономь в кризис —  
**БЕРИ КАССУ НАПРОКАТ**

МТС

Подробнее

Продается пром-земля 100 соток на Малом бетонном Кольце. Московская область, Дмитровский район, д.Рождествено.

Характеристики объекта.

- Вид права: Собственность.
- Категория земли: земли промышленности.
- Вид разрешенного использования: под склады.
- Кадастровый номер: 50-04-0160425-136

Коммуникации:

- Установлена на участке трансформаторная подстанция на 600 кв.т
- Газопровод среднего давления с возможностью подключения проходит в 300 метрах.
- Официальный выезд на асфальтированную дорогу с участка, если документально оформлено.
- Получено ГПЗУ.
- Участок сухой, состав почвы, суглинок. Ширина внутренних дорог 16 метров, отсыпана щебенкой.

Расположен в 200 метрах от Малого бетонного кольца трассы А-107 с круглогодичным асфальтированным подъездом.

В 12 км. Железнодорожная станция "Белый Раст", по объему обслуживания имеет 3 класс, 7 путей в том числе и грузовые.

В 7 км. Платная Трасса М-11 ( Москва- Санкт-Петербург).


Сообщения

Участки 56.126911 37.283051

50-04-0160425-136  
Российская Федерация, Московская область, Дмитровский р-н, сельское поселение Габовское, в районе деревни Рождествено

План ЗУ → План КК →

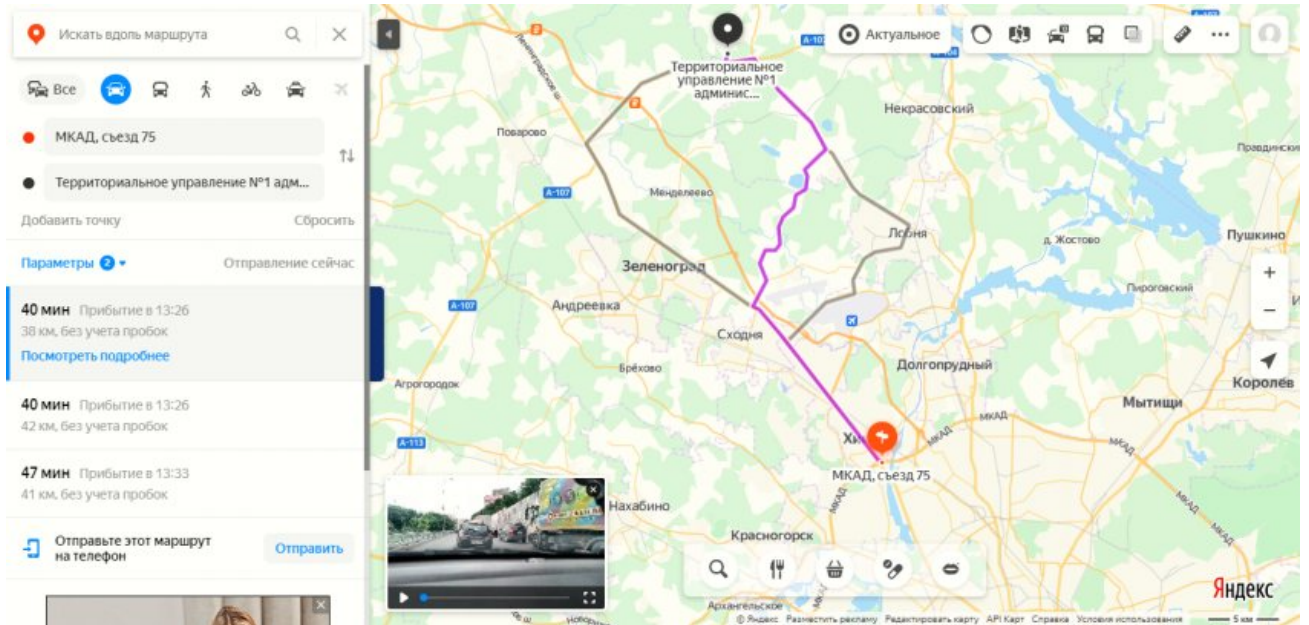
Информация	Услуги
	радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	9 949 200 руб.
Дата определения ИС:	31.12.2018
Дата внесения сведений о ИС:	25.06.2019
Дата утверждения ИС:	21.06.2019
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	10 000 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	склады



40 м

ПАО «Роснефть» ОГРН 7707083893. Удобрения и химия от агро. РФ © Роснефть 2011 | Mapbox





### Объект аналог №2

[https://www.avito.ru/moskovskaya\\_oblast\\_mendeleevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_9.09\\_ga\\_promnznacheniya\\_1433388111](https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.09_ga_promnznacheniya_1433388111)

Участок 9.09 га (промназначения)

80 000 000 ₽

8 956 482-94-44

Написать сообщение

Карта: Солнечногорск, д. Безверово, Рогачевское шоссе, 39 км

Продается земельный участок, Солнечногорский район, д. Безверово, примыкает к бетону.

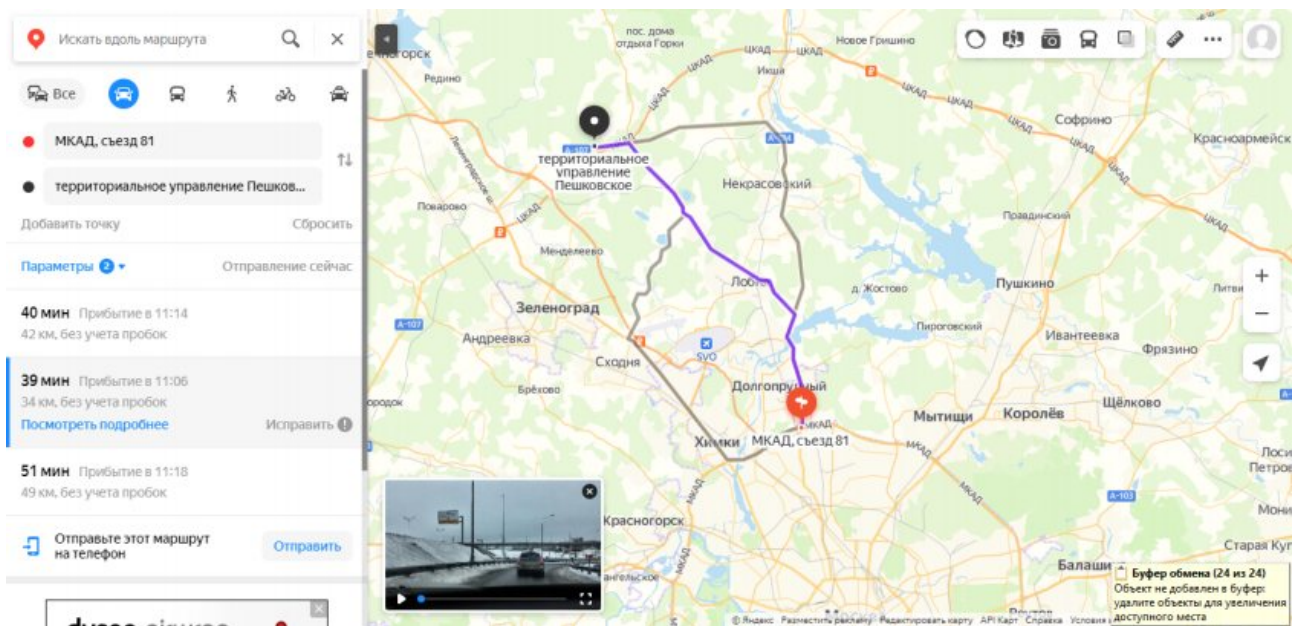
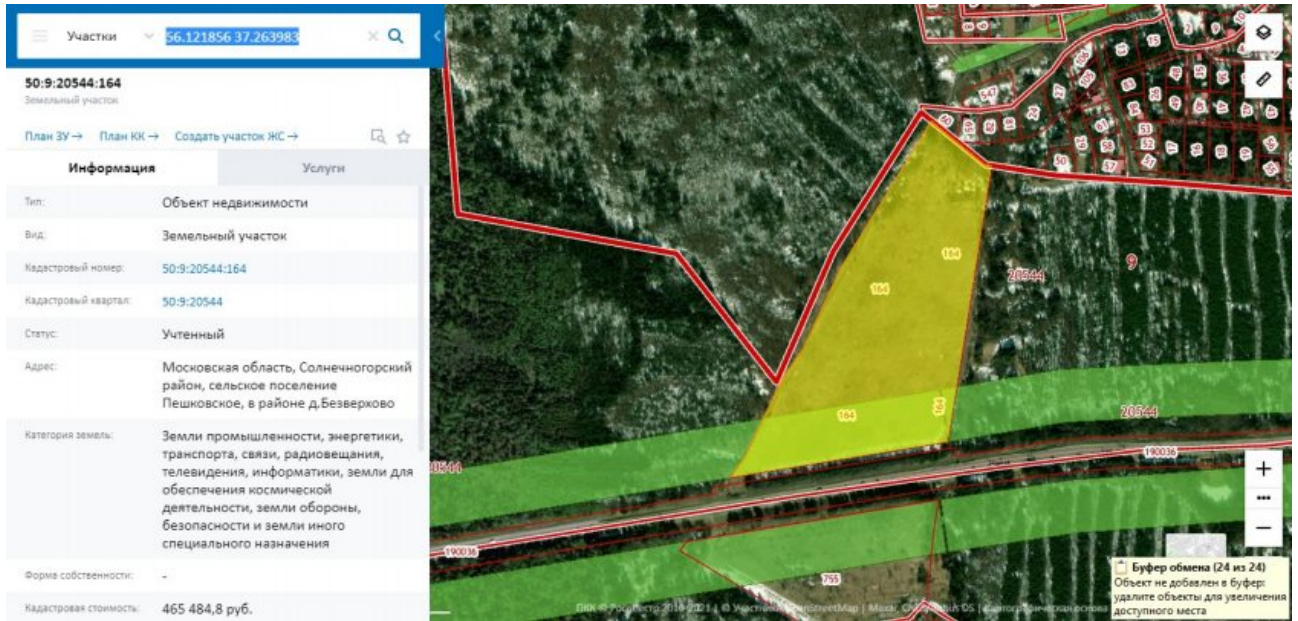
Категория: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

Площадь: 909 сот.; Расстояние до города: 39 км

Москва, Московская область, г. Солнечногорск, д. Безверово, Рогачевское шоссе, 39 км

Показать карту

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





## Объект аналог №3

[https://www.avito.ru/moskva\\_zelenograd/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_100\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_1718730817](https://www.avito.ru/moskva_zelenograd/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._promnaznacheniya_1718730817)

avito.ru/moskva\_zelenograd/zemelnye\_uchastki/uchastok\_100\_sot.\_promnaznacheniya\_1718730817

Участок 100 сот. (промназначения) 18 900 000 ₽

8 932 444-69-90

Написать сообщение

Сергей  
Частное лицо  
На Avito с марта 2019

№ 1718730817, 8000 (+7)

Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 26 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Дуркино  
Ленинградское шоссе, 25,8 км

Площадь: 100 сот.; Расстояние до города: 26 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Дуркино  
Ленинградское шоссе, 25 км

Земельный участок на продажу. Площадь 100 соток (фактическая). Московская область, Солнечногорский район, деревня Дуркино. Удобная транспортная доступность: Ленинградское шоссе, 25,8 км от МКАД. Коммуникации: канализация, септик, колодезь, электричество 150 кВт. Вид разрешенного использования - промышленные земли.  
Цена за участок - 19 900 000 руб. Комиссия для агентов.

Тинькофф Инвестиции  
Учись и получай акции до 25 000 ₽

Инвестировать

КВАРТИРЫ ОТ 4,9 МЛН РУБ. в Люблино и Битцевская

Бизнес в США с вложениями  
Готовый бизнес на площадке Amazon  
Узнать больше amazon-sell.ru

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

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

Участки 50:9:60309:48

**50:9:60309:48**  
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги
Категория земель:	земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	13 224 465 руб.
Дата определения КС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о КС:	15.01.2019
Дата утверждения КС:	-
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	8 100 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов

Искать вдоль маршрута


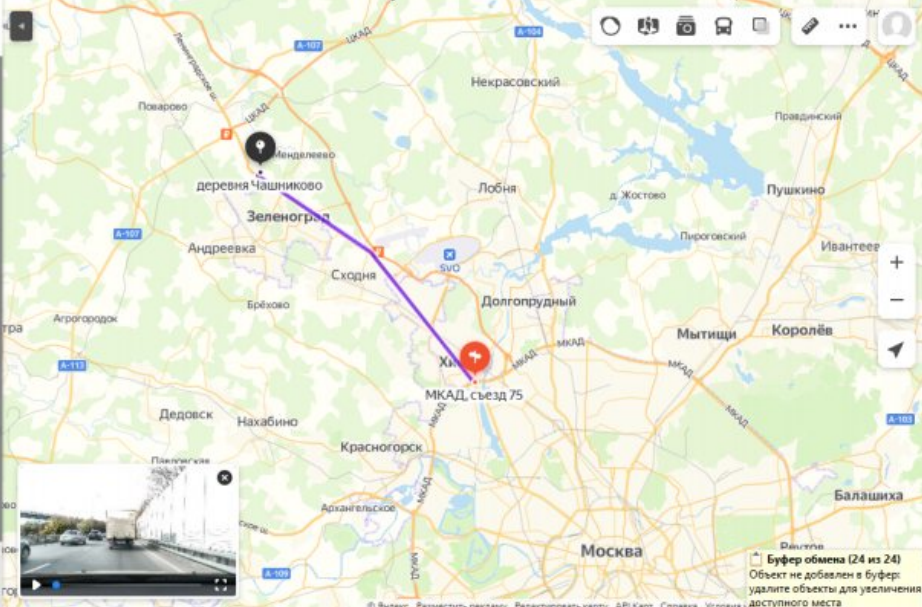
Все

МКАД, съезд 75

деревня Чашниково

23 мин Прибытие в 10:38  
24 км, без учета пробок

Найдите работу на лучших условиях

Буфер обмена (24 из 24)  
Объект не добавлен в буфер

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

**Отчет об оценке 113/21 рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенных в Солнечногорском районе Московской области**



## 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 Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18 января 2021г.			
Кадастровый номер:	50:09:0060510:3008		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0060510		
Дата присвоения кадастрового номера:	05.09.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Луновское		
Площадь, м <sup>2</sup> :	160625 +/- 140		
Кадастровая стоимость, руб.:	1074581,25		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:00:0000000:1061		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства, для ведения сельскохозяйственного производства		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с видом(ами) разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.		
Получатель выписки:	Васильев Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", осуществляющее доверительное управление (Д.У.) Репитым закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", ИНН: 7705794926		



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	КОНАСТ 3 8
-------------------------------	---------	-------------------	------------

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 Раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
18 января 2021г.			
Кадастровый номер:	50:09:0060510:3008		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Репитым закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0060510:3008-50/416/2021-5 18.01.2021 18:16:13
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № 16/12, Выдан 16.12.2020 Передачный акт к Договору №16/12 купли-продажи земельного участка, Выдан 24.12.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	18.01.2021 18:16:13	
	номер государственной регистрации:	50:09:0060510:3008-50/416/2021-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.01.2021 на срок действия правил доверительного управления	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", осуществляющее доверительное управление (Д.У.) Репитым закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384	
	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления, № 2308, Выдан 31.01.2012	



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	КОНАСТ 3 8
-------------------------------	---------	-------------------	------------



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:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
9 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	50-09-0020328-121		
Номер кадастрового квартала:	50-09-0020328		
Дата присвоения кадастрового номера:	18.09.2007		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Никифорово.		
Площадь, м2:	140056 +/- 131		
Кадастровая стоимость, руб:	684873,84		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
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, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Васильев Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эстет Менеджмент", осуществляющее доверительное управление (Д.У.) Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", ИНН: 7705794926		

Раздел 1 Лист 1


полное наименование должности	подпись		ЧУРИКОВ И
			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
9 ноября 2020г.			
Кадастровый номер:	50-09-0020328-121		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Земельные ресурсы"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50-09-0020328-121-50/416/2020-7 09.11.2020 09:44:35
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельных участков, № МСК/ЗР, Выдан 15.09.2020 Дополнительное соглашение к Договору № МСК/ЗР купли-продажи земельных участков от 15.09.2020, № 1, Выдан 22.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.11.2020 09:44:35
	номер государственной регистрации:		50-09-0020328-121-50/416/2020-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.11.2020 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эстет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", № 2308, Выдан 31.01.2012

полное наименование должности	подпись		ЧУРИКОВ И
			инициалы, фамилия





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
9 ноября 2020г:			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:185919	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		29.09.2015	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Московская область, Солнечногорский район, с.п.Пешковское	
Площадь, м2:		414948 +/- 225	
Кадастровая стоимость, руб:		572628,24	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		50:09:0000000:190721	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для ведения сельскохозяйственного производства, для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Васильев Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эстет Менеджмент", осуществляющее доверительное управление(Д.У.) Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", ИНН: 7705794926	

полное наименование должности	подпись		ЧУРЯКОВ В.М. 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
9 ноября 2020г:			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:185919	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Земельные ресурсы"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0000000:185919-50/416/2020-7 09.11.2020 09:44:35
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельных участков, № МСК/ЗР, Выдан 15.09.2020 Дополнительное соглашение к Договору № МСК/ЗР купли-продажи земельных участков от 15.09.2020, № 1, Выдан 22.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.11.2020 09:44:35
	номер государственной регистрации:		50:09:0000000:185919-50/416/2020-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.11.2020 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эстет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", № 2308, Выдан 31.01.2012

полное наименование должности	подпись		ЧУРЯКОВ В.М. инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	---	-----------------------------------

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
9 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		50:09:0000000:185919	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Земельные ресурсы"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0000000:185919-50/416/2020-7 09.11.2020 09:44:35
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельных участков, № МСК/ЗР, Выдан 15.09.2020 Дополнительное соглашение к Договору № МСК/ЗР купли-продажи земельных участков от 15.09.2020, № 1, Выдан 22.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		09.11.2020 09:44:35
	номер государственной регистрации:		50:09:0000000:185919-50/416/2020-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 10.11.2020 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эстет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", № 2308, Выдан 31.01.2012



полное наименование должности	подпись	ЧУРКОВ Ю.М.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------	-------------------

М.П.

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
9 ноября 2020г.		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		50:09:0000000:185919	
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	ЧУРКОВ Ю.М.	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------	-------------------

М.П.

**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: 3	
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193333	
Номер кадастрового квартала:		50:09:0000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		15.07.2020	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское	
Площадь, м2:		33781 +/- 51	
Кадастровая стоимость, руб:		51830863.92	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	
Виды разрешенного использования:		для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, для размещения иных объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
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 	инициалы, фамилия
	М.П.	ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ КОМАРОВ Л.В.

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: 1	Всего разделов: 3
		Всего листов выписки: 3	
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193333	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев - Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд "Земельные ресурсы"
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:09:0000000:193333-50/416/2020-3 23.10.2020 15:06:18
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельного участка, № МСК/ЗР-2, Выдан 06.10.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		23.10.2020 15:06:18
	номер государственной регистрации:		50:09:0000000:193333-50/416/2020-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 23.10.2020 на срок действия правил доверительного управления
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления ЗПИФ, Выдан 31.01.2012
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 	инициалы, фамилия
	М.П.	ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ ЭКСПЕРТ КОМАРОВ Л.В.

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: 3
23 октября 2020г.			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193333	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:3000	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		



## ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

ЭКЗЕМПЛ.  
ООО «ФАНДОЧЕ»  
125044 г. МОСКВА  
ИНТЕРНЕТ-ОЦЕНКА

Задание на оценку № 01/21 от 15.02.2021 г.

к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельные участки (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенные в Солнечногорском районе Московской области (пообъектно перечень оцениваемых земельных участков указан в Приложении №1 к заданию на оценку).
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельные участки (4 ед.) общей площадью 749 410 кв. м., расположенные в Солнечногорском районе Московской области (пообъектно перечень оцениваемых земельных участков указан в Приложении №1 к заданию на оценку).  Выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 23.10.2020 г., 09.11.2020 г., 18.01.2021 г.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право общей долевой собственности. Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы». Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Вид стоимости объекта оценки	<b>Рыночная стоимость</b> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») <b>Справедливая стоимость</b> - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
Предполагаемое	Определение рыночной (справедливой) стоимости имущества Рентного

использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	закрытого паевого инвестиционного фонда «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».
Дата определения стоимости	20.02.2021 г.
Дата осмотра	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.
Период проведения работ	15.02.2021 г. – 20.02.2021 г.
Допущения на которых должна основываться оценка	<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»

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»

м. п.



Е.В. Кравченко

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

м. п.



Н.П. Ивашкова



**Приложение 1**  
к Заданию на оценку № 01/21 от 15.02.2021 г.  
к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года

**Состав объекта**

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
1.	Земельный участок	50:09:0060510:3008	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	160 625	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское
2.	Земельный участок	50:09:0020328:121	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	140 056	Московская обл., Солнечногорский р-н, с.п. Пешковское, д. Никифорово
3.	Земельный участок	50:09:0000000:185919	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	414 948	Московская область, Солнечногорский район, с.п.Пешковское
4.	Земельный участок	50:09:0000000:193333	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	33 781	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское
	<b>ИТОГО</b>				<b>749 410</b>	

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

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АИЭМ»

Е.В. Кравченко

М. П.



**Исполнитель:**  
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

Н.П. Ивашкова

М. П.

