



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»



/Ивашкова Н.П./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 126/21

рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе Московской области, с. п. Пешковское

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	16.03.2021 г.
Дата составления отчета:	16.03.2021 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2021 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Кравченко Е.В.

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 02/21 от 09.03.2021 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 земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе Московской области, с. п. Пешковское (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 16 марта 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 –

31 800 000 (Тридцать один миллион восемьсот тысяч) рублей ¹.

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

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

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	7
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	7
2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	7
2.7. ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	12
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	15
3.1. ДОПУЩЕНИЯ	15
3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	16
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	17
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	17
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	18
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	19
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	20
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	20
6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	20
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	20
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	30
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	33
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	33
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	43
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	47
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	48
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	50
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	52
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	53
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	61
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	73
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	73
10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	76
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	76
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	76

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.	77
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	84
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.....	124

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.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м, для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское.</p> <p>С ухудшающими факторами согласно, постановления по делу об административном правонарушении №5/1500/22Э от 10.02.2021 г. на земельном участке имеются навалы твердых коммунальных отходов.</p> <p>Выписка из ЕГРН от 07.03.2020 г.</p> <p>Постановления по делу об административном правонарушении №5/1500/22Э от 10.02.2021 г.</p>
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	<p>Право собственности</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>Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»</p>
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - 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;

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

	<p>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива 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>
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	16.03.2021 г.
Период проведения работ	09.03.2021 г. - 16.03.2021 г.
Осмотр объекта	Осмотр объекта оценки проводится в период, возможно близкий к дате оценки
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
------------------------	---

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

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

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

Рыночная стоимость	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: 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 N 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.
Кадастровая стоимость	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

Термины и определения в соответствии с Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	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. 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.
Право собственности	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. 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.
Право аренды	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.

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

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от неиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 02/21 от 09.03.2021 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. Оцениваемое право собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
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. Осмотр объекта оценки проводится в период, возможно близкий к дате оценки.
7. На земельном участке есть ухудшающие факторы согласно постановления по делу об административном правонарушении №5/1500/22Э от 10.02.2021 г. на земельном участке имеются навалы твердых коммунальных отходов
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. 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 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 № 2000SB4003881 страхования ответственности оценщика от 27.09.2020 г., период страхования: с 28.09.2020 г. по 27.09.2021 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
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,

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

	<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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90201/20 от 02 ноября 2020 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 02/21 от 09.03.2021 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 126/21, дата составления 16.03.2021 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: Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское	Не применялся	31 800 000	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, составляет:

31 800 000 (Тридцать один миллион восемьсот тысяч) рублей²

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,

² 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.

для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

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

Оценщик, Домарева К.О.



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

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

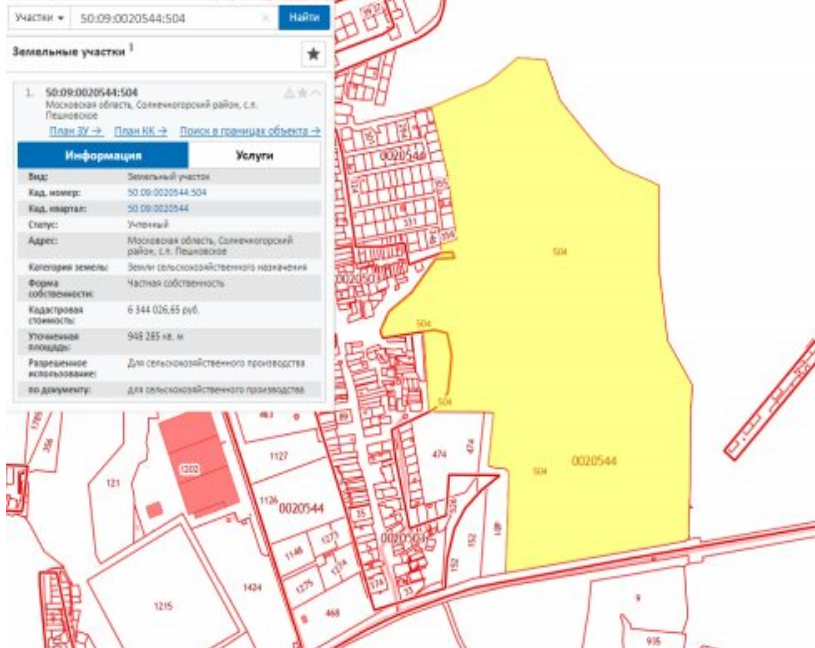
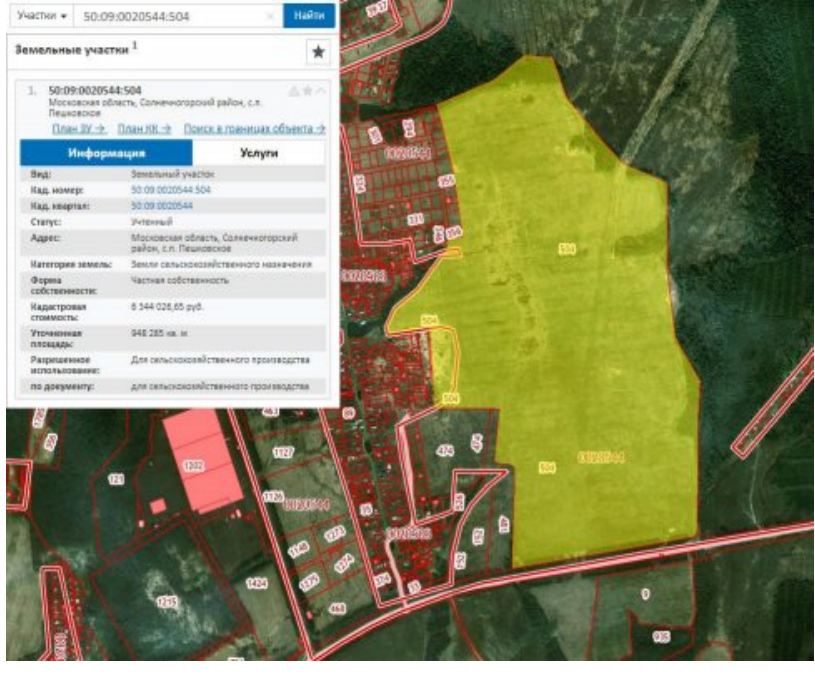
- Выписка из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № б/н от 07.03.2020 г.
- Справка о расходах по убору мусора Исх. № 150-21 от 15.03.2021г.
- Постановления по делу об административном правонарушении №5/1500/22Э от 10.02.2021 г.


7.2. Идентификация Объекта оценки

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м, для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское.

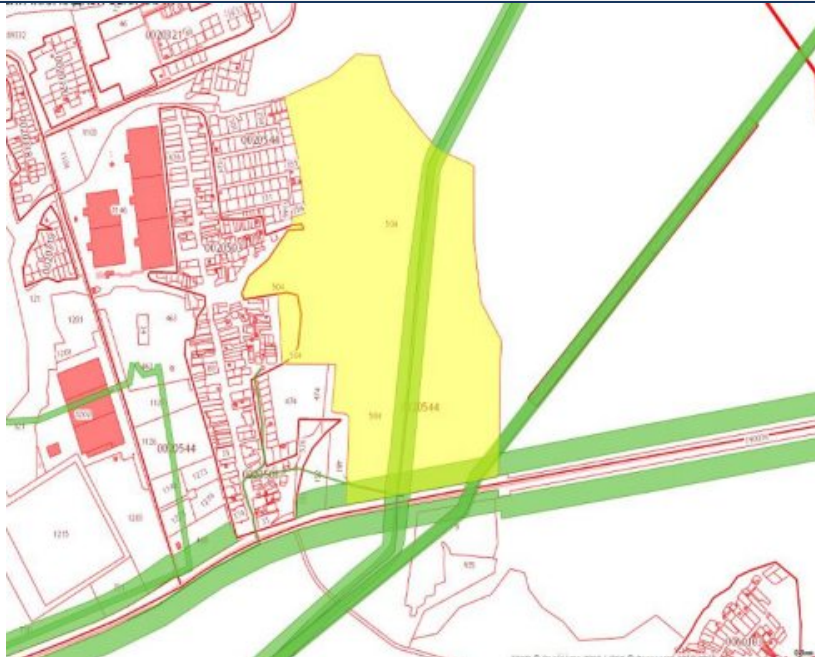
Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская область, Солнечногорский район, с. п. Пешковское
Кадастровый номер	50:09:0020544:504
Площадь земельного участка, кв. м	948 285
Кадастровая стоимость, руб.	6 344 026,65
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Субъект права: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	По информации от заказчика, по состоянию на дату оценки земельный участок не застроен
Особые отметки	
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	38
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет

Характеристика	Показатель
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)</p>	
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)</p>	
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>На земельном участке есть ухудшающие факторы согласно, постановления по делу об административном правонарушении №5/1500/22Э от 10.02.2021 г. на земельном участке имеются навалы твердых коммунальных отходов.</p>

Характеристика	Показатель
	 <p data-bbox="657 721 1468 840">Зона СХ-1 (Зона сельскохозяйственных угодий)³ Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке с кадастровым номером 50:09:0020544:504:</p> <ul data-bbox="657 857 1468 1523" style="list-style-type: none"> • Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-107 Московское малое кольцо через Икшу, Ногинск, Бронницы, Голицыно, Истру на участке км 10+500 - км 22+652, км 0+000 - км 11+000 (площадь пересечения - 44 832 кв.м); • Охранная зона кабельной линии связи Грязовец - КГМО, в составе объекта "Магистральный газопровод "Грязовец-КГМО" (341,0км-498,0км)" (площадь пересечения – 4 867 кв.м); • Охранная зона магистрального газопровода "КГМО 1 нитка" (площадь пересечения – 59 598 кв.м); • Охранная зона магистрального газопровода "Грязовец-КГМО" (341,0км-498,0км) (площадь пересечения – 60 725 кв.м); • Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый раст II" (площадь пересечения – 5 700 кв.м); • Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый раст I" (площадь пересечения – 6 580 кв.м); • Охранная зона линий электропередач 10кВ (магистрального газопровода «Грязовец – КГМО») (площадь пересечения – 852 кв.м).

³ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50%3A09%3A0020544%3A504>

Характеристика	Показатель
	

Источник: составлено Оценщиком

Справочно:

Охранная зона инженерных коммуникаций⁴

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

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

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

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

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

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

Придорожные полосы⁵

⁴ <https://rkc56.ru/terms/?id=118>

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

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

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

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

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

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

Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радификации⁶

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радификации:

а) устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радификации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

- для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арьки) - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арьки) на 100 метров с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

- при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радификации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

- при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радификации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

⁵ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50%3A09%3A0060126%3A1153>

⁶ <http://base.garant.ru/2107870/>

- вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

в) все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиодифракции выполняются с соблюдением действующих нормативных документов по правилам производства и приемки работ.

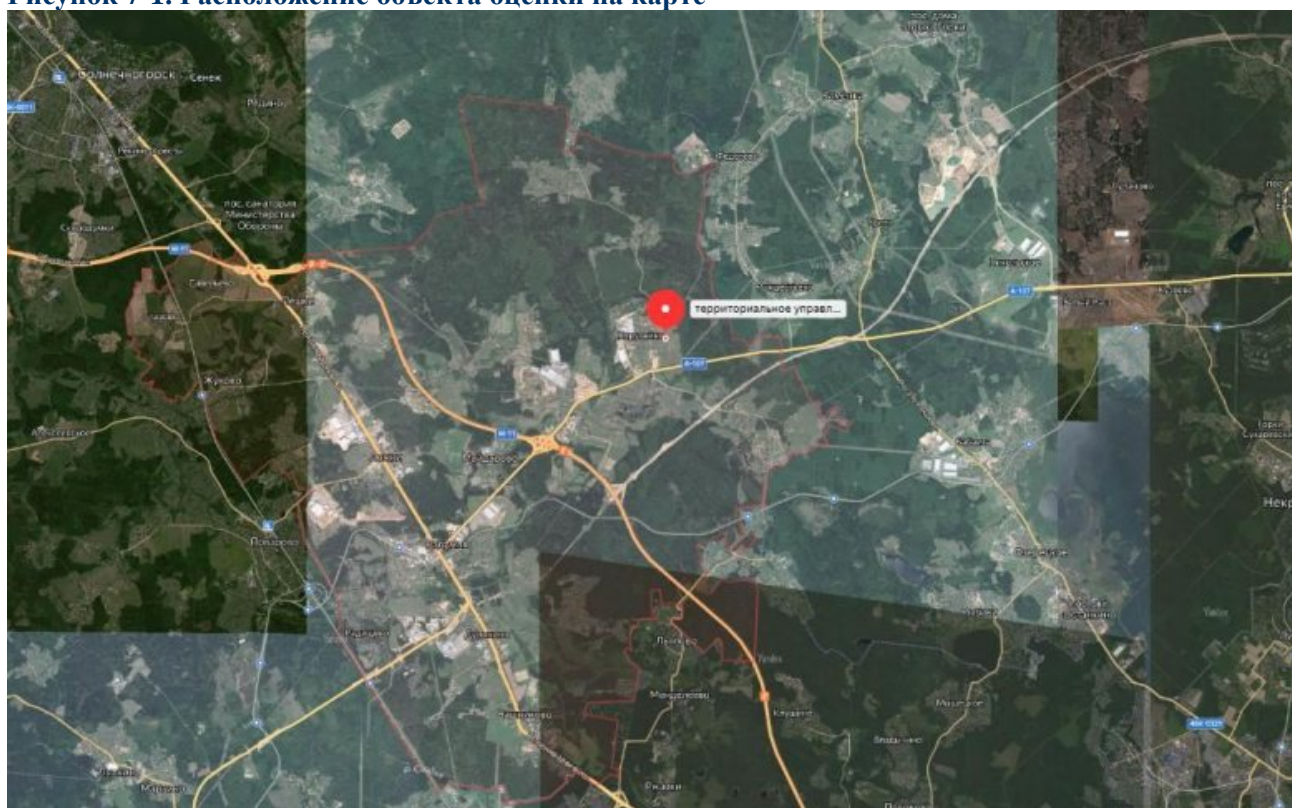
На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый земельный участок расположен на территории Солнечногорского района Московской области, с./пос. Пешковское.

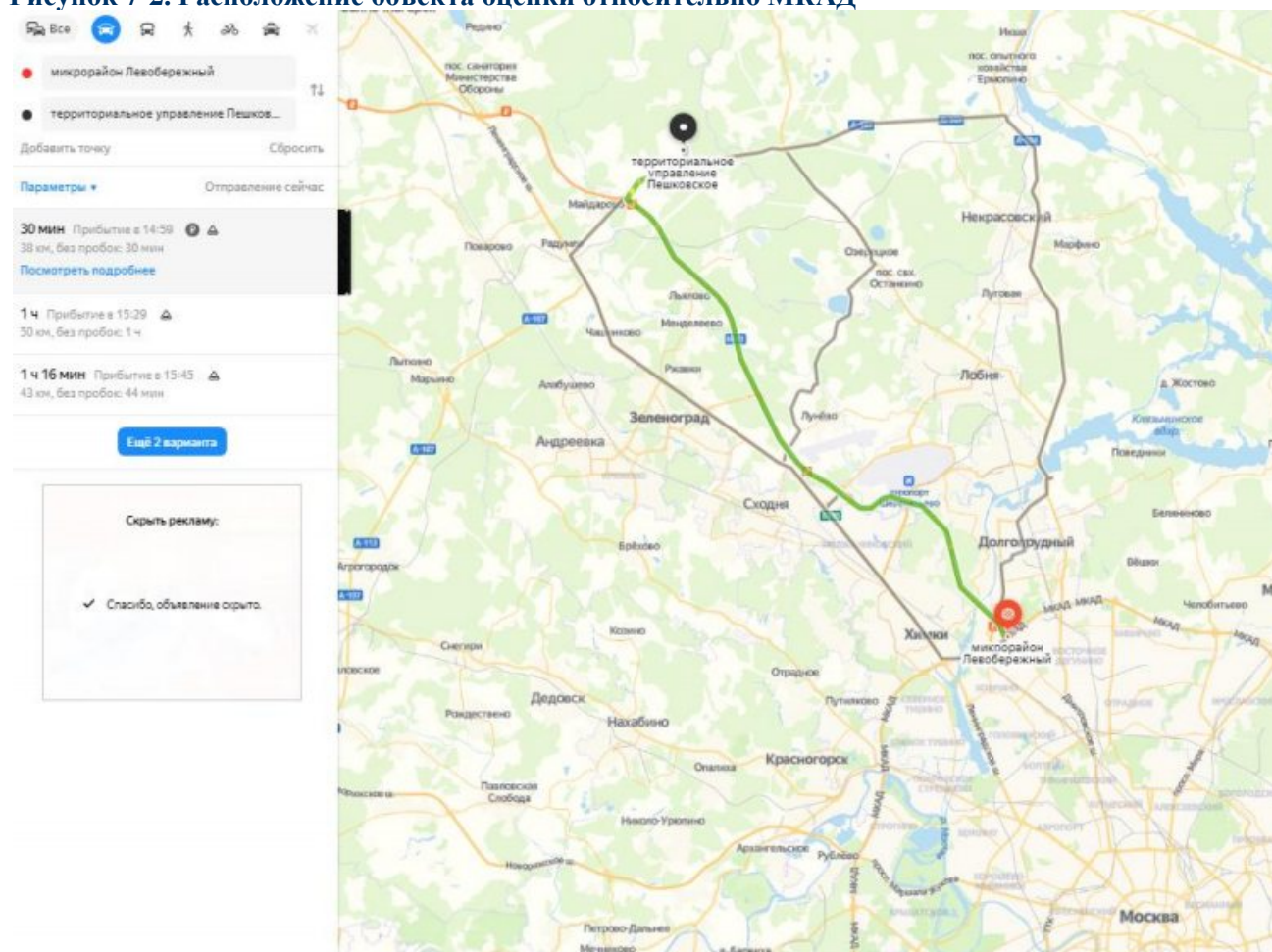
Далее приведено краткое описание района.

Рисунок 7-1. Расположение объекта оценки на карте



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

Рисунок 7-2. Расположение объекта оценки относительно МКАД



Источник: Яндекс карты⁷ (<https://yandex.ru/maps>)

Солнечногорский район⁸

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».

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

⁸ http://solreg.ru/socio_economic/

Наука

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

Предпринимательство

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

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

Инвестиции

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

Новостройки

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

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

Транспорт

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

Петербург» (М-11) с 15-58км.

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

Экология Московской области



7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

Объект оценки представляет собой не застроенный земельный участок, относящийся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

Критерий юридической допустимости

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

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

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

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

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Вывод

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

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

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

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

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

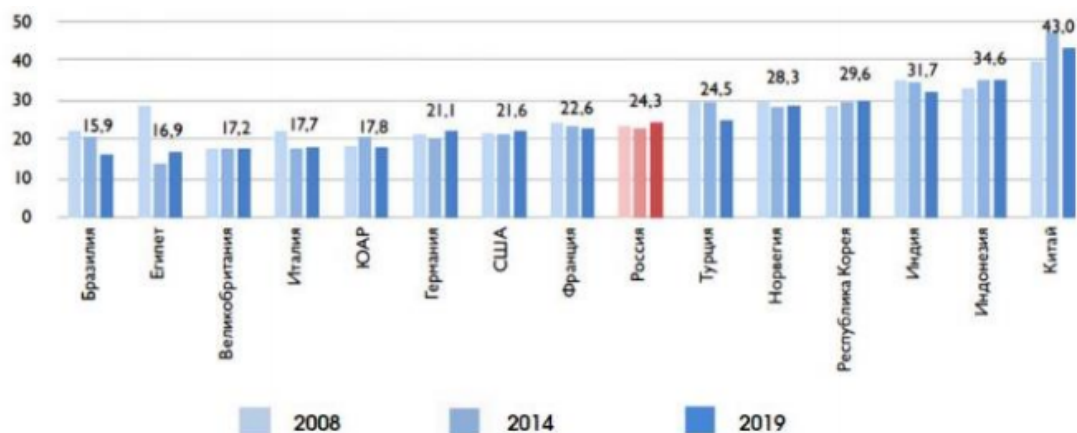
Социально-экономическая обстановка

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



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

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



Инвестиции в основной капитал (% от ВВП)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Картина инфляции за февраль 2021 года⁹

В январе 2021 г. рост потребительских цен замедлился в помесечном 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 SA1 месяцем ранее. Монетарная инфляция² – 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 непродуктовом 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.

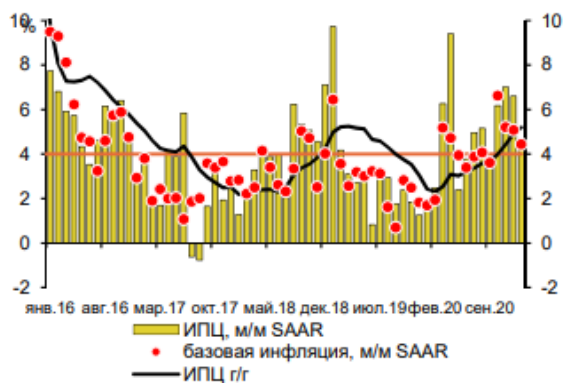
Улучшение ценовой динамики на указанные товары на внутреннем рынке произошло несмотря на продолжающийся рост мировых цен. Индекс цен на продовольственные товары Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН в январе вырос на 4,3% м/м в долларовом эквиваленте и достиг максимальных с 2014 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...

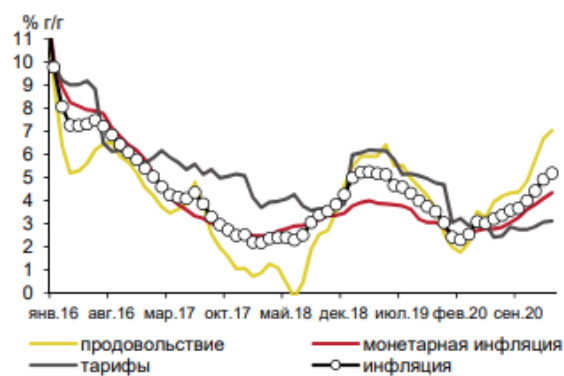
⁹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/c384750a62fd581783d03ea4bd2dc90f/20210205.pdf>

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
Инфляция							
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	-	-
Продовольственные товары							
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	-	-
Непродовольственные товары							
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	-	-
Услуги							
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	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
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	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
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 февраль 2021 года¹⁰

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в январе 2021 г. ВВП сократился на -2,4% г/г (по итогам 2020 года, по первой оценке, Росстата, снижение составило -3,1%).

Поддержку ВВП в начале года оказывает восстановление потребительской активности.

Снижение оборота розничной торговли в январе 2021 г. замедлилось до -0,1% г/г (-3,6% г/г в декабре

¹⁰ <https://www.economy.gov.ru/material/file/8e955946b2655c85065d36d1b286a6b4/210218.pdf>

2020 года). Впервые с апреля 2020 г. спрос на непродовольственные товары вырос – на 0,9% г/г (-2,6% г/г месяцем ранее). В продовольственном сегменте зафиксировано минимальное снижение в течение 10 последних месяцев (-1,0% г/г после -4,5% г/г в декабре 2020 года).

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-9,4% г/г в январе после -11,1% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-11,9% г/г после -20,9% г/г месяцем ранее), в том числе, на фоне ослабления карантинных ограничений в ряде регионов.

В производственных отраслях в январе наблюдалась разнонаправленная динамика.

Спад в добывающем комплексе несколько сократился (до -7,1% г/г в январе после -7,5% г/г месяцем ранее) на фоне планового ослабления ограничений в рамках сделки ОПЕК+, однако продолжает вносить значимый негативный вклад в динамику ВВП в целом.

Снижение грузооборота транспорта составило -2,0% г/г в январе после -1,3% г/г в декабре. Как и в предшествующие месяцы, основной негативный вклад вносит трубопроводный транспорт, при этом по сравнению с декабрем значительно улучшились показатели воздушного и автомобильного транспорта.

Объем строительных работ в январе находился на уровнях прошлого года (0,1% г/г) после роста на 0,9% г/г в декабре.

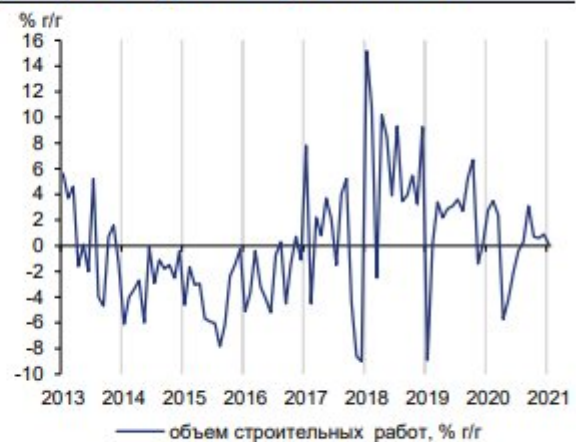
Снижение выпуска обрабатывающей промышленности (-1,0% г/г после роста на 7,9% г/г в декабре) было обусловлено, в том числе, высокой базой прошлого года – в первую очередь, в пищевой промышленности (рост на 9,6% г/г в январе 2020 года). Отрицательный вклад также внесли отрасли нефтепереработки, металлургии и отдельные отрасли машиностроения. При этом в большинстве отраслей, ориентированных на производство непродовольственных потребительских товаров (фармацевтика, легкая промышленность, производство мебели), наблюдалась положительная динамика выпуска (подробнее см. комментарий «О динамике промышленного производства. Февраль 2021 года»).

Рис. 1. Наблюдается восстановление потребительской активности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Объем строительных работ в январе – на уровне прошлого года



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы в январе продолжил снижение пятый месяц подряд.

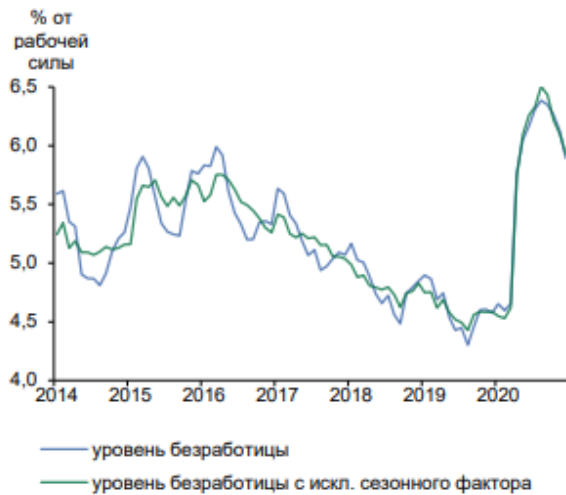
Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 101,5 тыс. человек (-2,3% м/м SA). Уровень безработицы снизился по сравнению с декабрем на 0,1 п.п. и составил 5,8% от рабочей силы (с исключением сезонности – 5,7% SA после 5,9% SA месяцем ранее).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец января составила 2,5 млн. человек (2,9 млн. человек на конец 2020 года), на середину февраля – 2,4 млн. человек.

Данные портала HeadHunter в начале года также свидетельствовали об увеличении спроса на труд. Так, рост вакансий в январе составил +68% г/г (+27% г/г в декабре).

По итогам 2020 года наблюдался уверенный рост заработных плат. Так, рост номинальной заработной платы в декабре 2020 г. ускорился до 9,7% г/г (+4,6% г/г в ноябре 2020 г.), реальной заработной платы – до 4,6% г/г (+0,2% г/г в ноябре). В 4кв20 номинальные значения увеличились на 6,7% г/г после 5,4% г/г в 3кв20, реальные – на 2,2% г/г (+1,8% г/г кварталом ранее). В целом за 2020 г., по предварительным данным, заработная плата в номинальном выражении выросла на 6,0%, рост заработной платы в реальном выражении составил 2,5% (+9,5% и +4,8% в 2019 году соответственно).

Рис. 3. Уровень безработицы снижается пятый месяц подряд



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В конце 2020 г. заработные платы показали уверенный рост



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь 21	2020	IVкв20	декабрь 20	ноябрь 20	октябрь 20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность										
ВВП*	-2,4**	-3,1								2,0
Сельское хозяйство	0,7	1,5	-3,0	0,5	-1,7	-4,5	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	0,1	0,1	0,8	0,9	0,6	0,7	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	-0,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-16,0	4,4	1,9
Платные услуги населению	-9,4	-17,1	-12,7	-11,1	-13,8	-13,2	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	-2,0	-4,9	-2,2	-1,3	-1,7	-3,6	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	<i>-7,1</i>	<i>-6,9</i>	<i>-8,1</i>	<i>-7,5</i>	<i>-7,5</i>	<i>-9,2</i>	<i>-11,5</i>	<i>-9,0</i>	<i>1,0</i>	<i>3,4</i>
добыча угля	6,7	-6,3	-5,4	-1,2	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1	2,7	3,5	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,3	-0,1	-6,9	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	<i>-1,0</i>	<i>0,6</i>	<i>2,3</i>	<i>7,9</i>	<i>2,9</i>	<i>-3,9</i>	<i>-0,1</i>	<i>-5,2</i>	<i>5,6</i>	<i>3,6</i>
пищевая промышленность	2,3	3,2	0,4	0,5	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	3,8	1,1	5,3	9,0	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	-1,2	0,5	3,1	4,3	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-3,0	-7,5	-6,1	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	19,0	8,8	13,6	22,9	12,4	5,3	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,8	-2,1	2,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	-3,9	-1,3	-0,4	-0,7	4,3	-4,8	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	3,8	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	-3,8	2,9	8,1	22,9	2,9	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,5
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

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. 21	2020	IVкв20	дек.20	нояб.20	окт.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	10,7	-3,8	4,7	6,5	4,7	3,0	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
Рынок труда										
Реальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,5	2,2	4,6	0,2	0,5	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	2,2	3,1	0,1	0,0	4,3	-3,6	1,1	-
Номинальная заработная плата										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,0	6,7	9,7	4,6	4,5	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	3,4	2,6	0,8	0,5	5,4	-2,3	1,9	-
Реальные располагаемые доходы										
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	-
Реальные денежные доходы										
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	-
Численность рабочей силы										
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,3	-0,6	-0,9	-0,9	-1,1	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел. (SA)	75,5	-	74,7	74,6	74,7	74,8	74,9	74,9	75,2	-
Численность занятых										
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	-1,9	-2,5	-2,3	-2,7	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел. (SA)	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
Численность безработных										
в % к соотв. периоду предыдущего года	24,0	24,7	31,4	27,6	31,6	35,0	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел. (SA)	4,3	4,3	4,6	4,4	4,6	4,7	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)	4,3	-	4,5	4,4	4,5	4,6	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости										
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	58,7	-	58,2	58,3	58,2	58,2	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы										
в % к рабочей силе SA	5,8	5,8	6,1	5,9	6,1	6,3	6,3	6,0	4,6	4,6
SA	5,7	-	6,0	5,9	6,1	6,2	6,4	6,1	4,6	-

* Внутриведомственная динамика будет уточнена после публикации Росстатом квартальных данных за 2020 год.

Оценка Минэкономразвития России.

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Евгений Юрков

О динамике промышленного производства в феврале 2021 года¹¹

В январе 2021 г. промышленное производство снизилось на -2,5% г/г (после +2,1% г/г в декабре 2020 года 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.

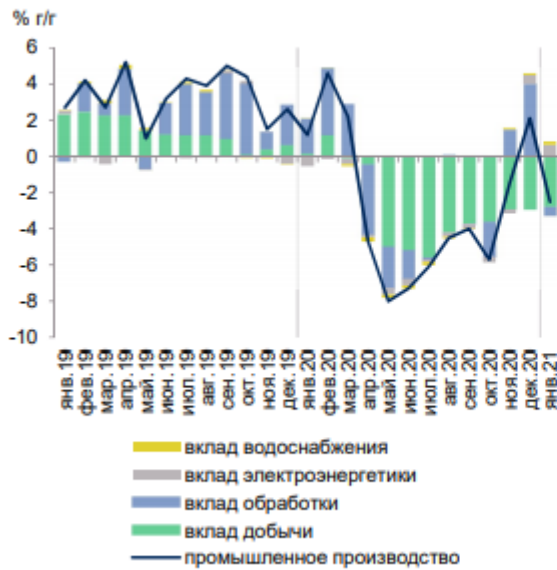
Масштаб сокращения в добыче полезных ископаемых в январе 2021 г. несколько уменьшился (до -7,1% г/г после -7,5% г/г в декабре 2020 года), хотя и остается существенным. По итогам января индекс добычи угля показал рост на 6,7% г/г, который сопровождался ростом объема железнодорожных перевозок указанного 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 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).

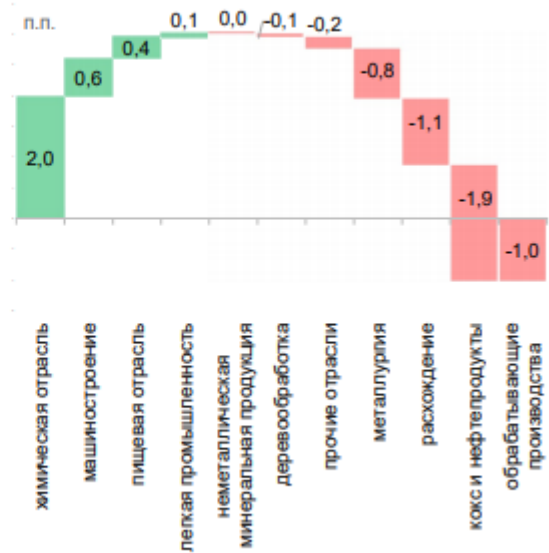
¹¹ <https://www.economy.gov.ru/material/file/3fd9c6cac43e98899dd5fd072b43a569/20210125.pdf>

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	январь.21	2020	IVкв20	декабрь.20	ноябрь.20	октябрь.20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Промышленное производство	-2,5	-2,6	-1,7	2,1	-1,5	-5,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	-7,1	-6,9	-8,1	-7,5	-7,5	-9,2	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	6,7	-6,3*	-5,3*	-1,1*	-6,2	-8,7	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-8,3	-8,1*	-10,2*	-10,3*	-10,1	-10,2	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-1,6	2,1*	2,7*	3,5*	3,6	0,9	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	-10,0	-15,4*	-0,6*	-8,0*	7,3	-3,8	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
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	20,2
Обрабатывающие производства	-1,0	0,6	2,3	7,9	2,9	-3,9	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	2,3	3,1*	0,2*	-0,3*	-0,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
в т.ч.										
пищевые продукты	-2,0	3,5*	0,6*	-0,2*	0,2	1,9	1,5	3,6	9,2	4,1
напитки	26,1	1,1*	-2,4*	0,8*	-5,6	-2,3	8,7	-2,1	0,3	5,0
табачные изделия	8,7	2,4*	0,1*	-5,1*	9,5	-4,2	6,2	0,1	5,3	-10,4
легкая промышленность	3,8	1,1*	5,4*	9,2*	6,6	0,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
в т.ч.										
текстильные изделия	11,5	8,9*	12,4*	14,3*	13,9	8,9	10,0	4,3	8,2	1,8
одежда	3,9	0,6*	5,5*	9,5*	7,1	0,0	4,2	-7,2	1,1	3,5
кожа и изделия из нее	-11,4	-12,4*	-8,7*	-1,6*	-9,1	-15,3	-10,2	-28,7	0,2	-1,6
деревообрабатывающий комплекс	-1,2	0,5*	3,3*	4,8*	1,5	3,5	1,1	-5,0	2,9	4,6
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	6,2
бумага и бумажные изделия	1,0	1,9*	3,4*	2,4*	2,1	5,7	2,5	-1,8	3,5	4,6
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-21,2	-3,2*	-2,5*	9,9*	-8,2	-9,1	-7,2	-7,0	5,2	0,1
производство кокса и нефтепродуктов	-8,2	-3,0	-7,5*	-6,1*	-5,8	-10,6	-6,2	-3,7	5,8	1,6

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 СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

Рисунок 8. Структура рынка недвижимости



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

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;

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

Канализация.

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

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

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

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является: земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Рынок земли в Московской области. Статистика¹².

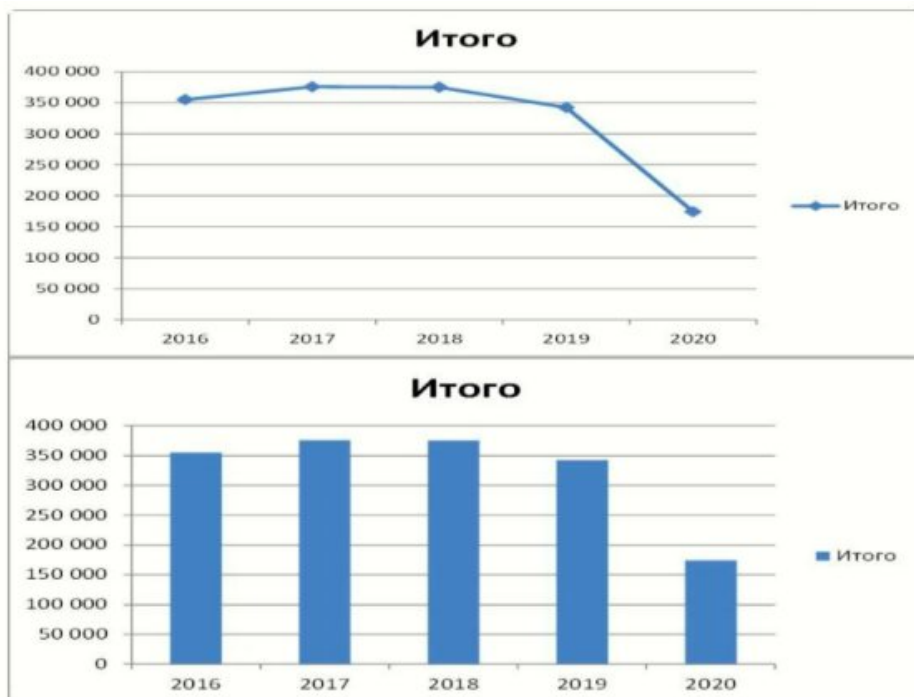
Статистикой продаж по земельным участкам в Московской области. Данные официальные, представлены Росреестром. Статистика общая не разделена на категории и виды разрешенного использования земель. Однако, она позволяет хорошо увидеть тенденции рынка земли в МО.

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

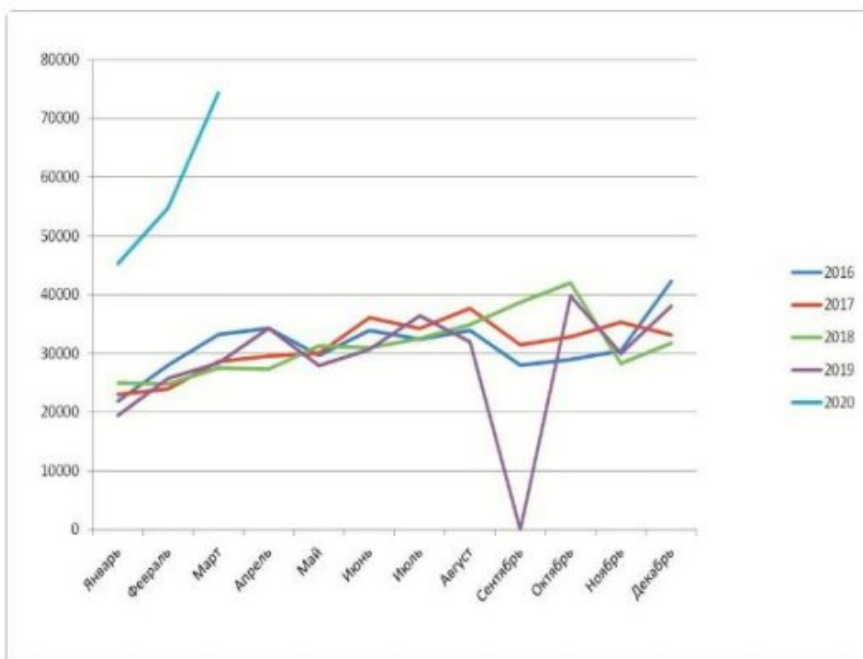
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки													
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
2016	21849	28 001	33 203	34 268	29 642	33 920	32 393	33 907	27 999	28 946	30 434	42 292	355 005
2017	22974	23939	28618	29544	30021	36 069	34252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

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

¹² <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.

Рынок земельных участков Московской области¹³

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

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

В настоящее время не существует ресурса или единой площадки с данными, которые бы позволяли объективно оценить общий объем рынка земли в Московской области, а значительная часть информации в принципе не является публичной. Примерно 1,5 млн га сельскохозяйственного назначения на территории Московской области около 300 000 га подготовлены к продаже.

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

Дешеветющий актив

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%.

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

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

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

¹³ <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

Территории для бизнеса

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

Хотя, компании, которые приняли решение о покупке и прошли инвестиционные комитеты до начала пандемии, не приостановили работу по согласованию условий сделки, договоров купли-продажи. Но те, которые рассматривали приобретение участков в инвестиционных целях и еще не вошли в обязывающие соглашения, приостановили переговоры до снятия всех ограничений. Тем более что и до пандемии в последние годы это были не самые рентабельные инвестиции.

По данным Knight Frank, земля под офисы или ритейл спросом не пользуется. Для торговых центров нужны участки вдоль федеральных трасс, на МКАД и в местах, где большой трафик.

Жилой сектор

Рынок загородной недвижимости за последние годы только терял покупателей, поэтому и активность девелоперов здесь минимальна. 80% всех заключаемых сделок с землей под строительство коттеджных поселков – под проекты эконом-класса, где в розницу продаются участки без подряда. Пандемия, порушив многие бизнесы, вызвала даже некоторое оживление спроса на загородные дома, игроки этого рынка встрепенулись, интерес к участкам под коттеджные поселки уже выше, чем 1,5–2 года назад. Появились клиенты, которые рассматривают участки по 20–25 га или даже по гектару для создания совсем камерных поселков.

В январе-феврале у компании «Мой гектар» прошли три сделки, в двух случаях землю, 14 га и 35 га, купили под коттеджные поселки. Но в марте и апреле сделок не было – инвесторы взяли паузу.

По оценке RDI, все эти процессы пока не отразились на рынке земли под ИЖС. Возможно, о каком-то влиянии можно будет говорить лишь во второй половине года, если получат развитие новые загородные тренды и (или) заработает ипотека на ИЖС – сейчас, официально банки предлагают такие кредиты, но на практике получить их крайне сложно.

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков расположенные в Московской области

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Дмитровский г.о., д. Гульнёво	41	507,37	12 000	6 088 440	https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.07_ga_snt_dnp_1875669806	8-495-231-68-48
2	Московская область, Истринский район, сельское поселение Новопетровское, деревня Давыдково, д.4	75	408,12	20 000	8 162 400	https://www.cian.ru/sale/suburban/225350525/	+7 926 548-90-46
3	Московская область, Солнечногорский район, Муравьево деревня	60	290	13 103	3 800 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/159810127/	+7 917 521-58-52
4	Московская область, городской округ Солнечногорск	46	270	6 371	1 700 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3104445493	7930-065-30-65
5	Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня	74	2142,62	15 000	32 139 300	https://www.cian.ru/sale/suburban/225350047/	+7 926 548-90-46
6	Московская область, г.о. Солнечногорск, дачный пос. Поварово	42	950	10 000	9 500 000	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989	8-495-231-68-48
7	Московская область, Рузский городской округ, Федчино деревня	75	250	18 000	4 500 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/161848811/	+7 906 039-54-97
8	Московская область, Истра городской округ, Деньково деревня	74	765,22	15 000	11 478 300	https://www.cian.ru/sale/suburban/225350524/	+7 926 548-90-46
9	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Новый Стан	59	472	7 627	3 600 000	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_snt_dnp_1922338639	8-926-564-72-85
10	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково	33	2400	8 000	19 200 000	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049	8-495-231-68-48
11	Московская область, Солнечногорск, Советская пл.	45	4340	2 560	11 111 111	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_43.4_ga_snt_dnp_1997666287	8-928-687-99-99
12	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово	30	2900	12 000	34 800 000	http://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhozoznacheniya/selkhozozemlya_29_ga_bolkashino/	(495) 772-76-58
13	Московская область, Клин городской округ, д. Кононово, ш.	83	750	2 667	2 000 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/199481561	+79175078884, +79060656142
14	Московская область, Солнечногорск	45	350	7 143	2 500 000	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_238020434	8-926-395-32-38
15	Московская область, Дмитров, Дмитров, Московская область	65	637	5 495	3 500 000	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-dmitrov-252717411	8-926-145-3282

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 560
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	10 331

Источник: расчет Оценщика

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки».
3. Справочник ООО НЦПО «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №26», 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);
4. Площадь участка (фактор масштаба);
5. Функциональное назначение.

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 №26», Москва, 2020 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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	
Московская область в мае 2020 г.	4-6 (5)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

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

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

Удаленность от влияющих центров

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

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

Таблица 8.5-2 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 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

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

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 8.5-4 Диапазон корректировок на функциональное назначение для участков под сельскохозяйственное производство

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

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

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

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

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

Оцениваемый земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

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

Причина низкого спроса, на земельные участки завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению.

В текущих реалиях, чтобы реализовать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%. Многие владельцы, не могут продать активы 5–7 и более лет.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 560
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	20 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	10 331

Источник: расчет Оценщика

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

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом,

может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

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

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

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе сравнения 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-Мертон 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 участника 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 ниже следующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

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

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

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.
- Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямо пропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком¹⁴.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка - Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения¹⁵.

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

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

¹⁵ Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treiding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 9.1-1 Обоснование применения подходов для строений

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

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

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

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

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

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁶ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемого объекта. Далее, отбор сопоставимых аналогов из числа найденных предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

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

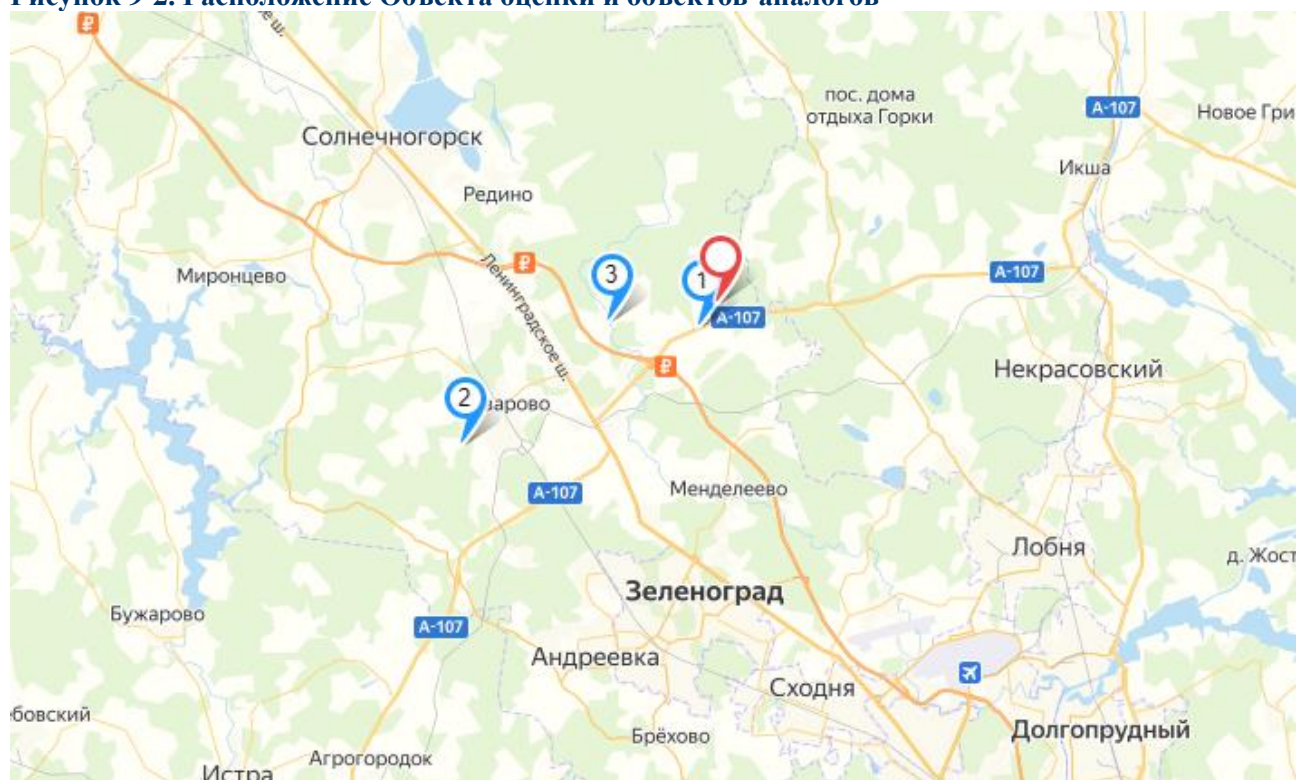
Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.07_ga_snt_d_np_1875669806	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_d_np_2003439989	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_d_np_2003004049
Контакт		8-495-231-68-48	8-495-231-68-48	8-495-231-68-48
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	Московская область, Дмитровский г.о., д. Гульнёво	Московская область, г.о. Солнечногорск, дачный пос. Поварово	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаление от МКАД	38	40	39	37
Диапазон расстояния до областного центра	30-70 км	30-70 км	30-70 км	30-70 км
Кадастровый номер	50:09:0020544:504	50:4:160406:38	50:09:0050442:5	50:09:0020328:669
Категория земли	Для сельскохозяйственного о производства	Земля сельскохозяйственного о назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного о производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	9 482,85	507,37	950	2400
Функциональное назначение	Пашня	Многолетние насаждения	Пашня	Пашня
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сот, руб.		12 000	10 000	8 000
Стоимость предложения, руб.		6 088 440	9 500 000	19 200 000

Источник: составлено Оценщиком

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов

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

Рисунок 9-2. Расположение Объекта оценки и объектов-аналогов



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

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		12 000	10 000	8 000
Общая площадь	сот.	9 482,85	507,37	950,00	2 400,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 000	10 000	8 000
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 000	10 000	8 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 000	10 000	8 000
Условия продажи					

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		12 000	10 000	8 000
Условия рынка					
Время продажи		16 марта 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.		12 000	10 000	8 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 620	8 850	7 080
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское	Московская область, Дмитровский г.о., д. Гульнёво	Московская область, г.о. Солнечногорск, дачный пос. Поварово	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Овсянниково
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			10 620	8 850	7 080
Расстояние до областного центра	км	38	41	43	43
Расстояние до областного центра		30-70 км	30-70 км	30-70 км	30-70 км
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 620	8 850	7 080
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 620	8 850	7 080
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		10 620	8 850	7 080
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	9 482,85	507,37	950,00	2 400,00
Площадь земельного участка диапазон		30-100 га	менее 10 га	менее 10 га	10-30 га
Величина корректировки	%		-17,00%	-17,00%	-11,00%

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		8 815	7 346	6 301
Экономические характеристики					
Функциональное назначение		Пашня	Многолетние насаждения	Пашня	Пашня
Величина корректировки	%		-15,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 493	7 346	6 301
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		7 493	7 346	6 301
Выводы					
Коэффициент вариации для данной выборки		9,22%			
Общая чистая коррекция	%		32,00%	17,00%	11,00%
Весовой коэффициент			0,3028	0,3386	0,3586
Удельная стоимость за 1 сот, руб.	руб./сот.	7 016			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Согласно данным справочника «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №26», Москва, 2020 год. Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 9.2-3 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

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)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	11-14 (12,5)	10-13 (11,5)

Корректировка на торг для участков сельскохозяйственного назначения принята в размере среднего значения диапазона под пашню и составила -11,5%.

Удаленность от областного центра

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

Таблица 9.2-4 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 9.2-5 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расстояние до областного центра, км.	38	41	43	43
Диапазон расстояния до областного центра	30-70 км	30-70 км	30-70 км	30-70 км
Величина корректировки		0,00%	0,00%	0,00%

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 9.2-6 Диапазон корректировок на площадь для участков под сельскохозяйственное производство

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 9.2-7 Расчет корректировки на площадь

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот	9 482,85	507,37	950,00	2 400,00
Диапазон площади, га	30-100 га	менее 10 га	менее 10 га	10-30 га
Корректировка		-17,00%	-17,00%	-11,00%

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 9.2-8 Диапазон корректировок на функциональное назначение для участков под сельскохозяйственное производство

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

В связи с тем, что у объекта аналога №1 на площади расположены деревья, функциональное назначение участка принято под многолетние насаждения.

Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на функциональное назначение

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Функциональное назначение	Пашня	Многолетние насаждения	Пашня	Пашня
Величина корректировки		-15,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

Коэффициент вариации¹⁷

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:

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

σ -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 менее 10% - изменчивость вариационного ряда незначительная.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

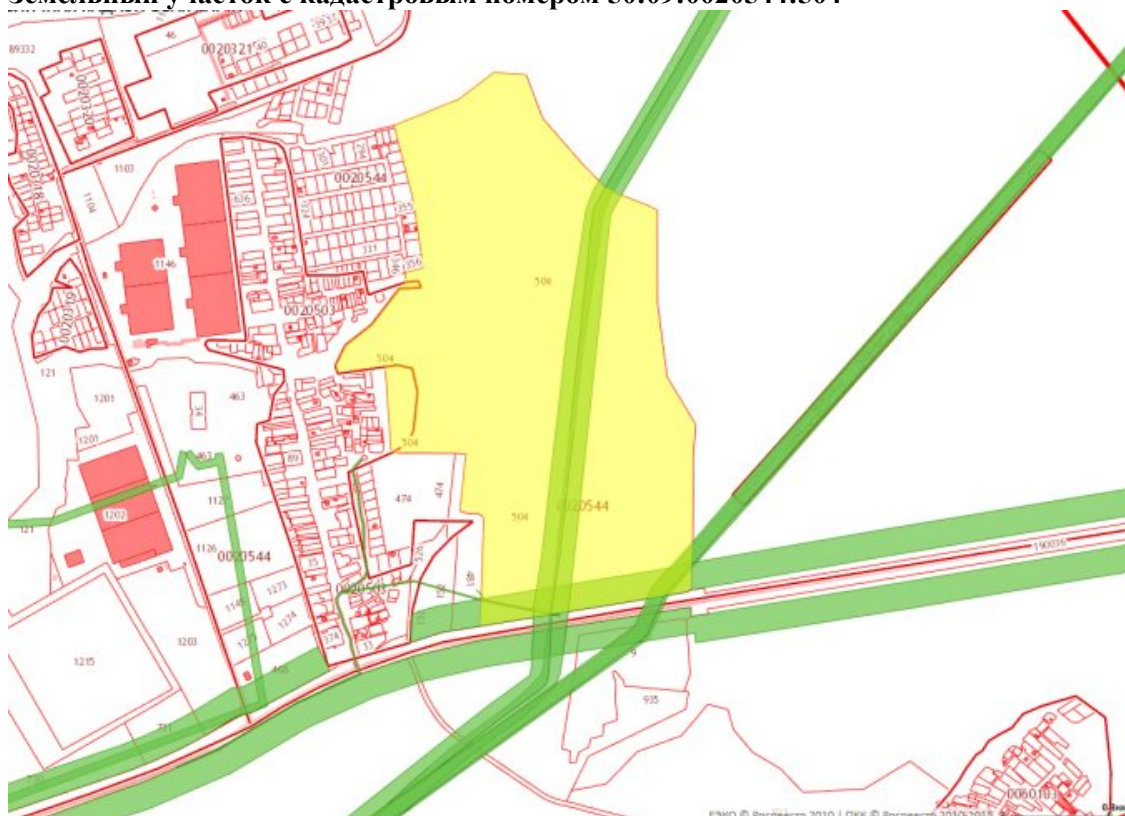
Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

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

Итоговый расчет стоимости земельного участка

Согласно представленным документам часть площади земельного участка попадает под ограничительные зоны.

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



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

Зона СХ-1 (Зона сельскохозяйственных угодий)¹⁸

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

- Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения А-107 Московское малое кольцо через Икшу, Ногинск, Бронницы, Голицыно, Истру на участке км 10+500 - км 22+652, км 0+000 - км 11+000 (площадь пересечения - 44 832 кв.м);
- Охранная зона кабельной линии связи Грязовец - КГМО, в составе объекта "Магистральный газопровод "Грязовец-КГМО" (341,0км-498,0км)" (площадь пересечения – 4 867 кв.м);
- Охранная зона магистрального газопровода "КГМО 1 нитка" (площадь пересечения – 59 598 кв.м);
- Охранная зона магистрального газопровода "Грязовец-КГМО" (341,0км-498,0км) (площадь пересечения – 60 725 кв.м);
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Солнечногорск - Белый раст II" (площадь пересечения – 5 700 кв.м);
- Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи

¹⁸ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50%3A09%3A0020544%3A504>

110 кВ "Солнечногорск - Белый раст I" (площадь пересечения – 6 580 кв.м);

- Охранная зона линий электропередач 10кВ (магистрального газопровода «Грязовец – КГМО») (площадь пересечения – 852 кв.м).

Данные ограничения накладывают ограничения в использовании земельного участка.

Корректировка на наличие зон ограничения возможно просчитать по методике Федоров Е.В. «Методика определения соразмерной платы за сервитут»¹⁹ согласно которой для определения доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате выбрано 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

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

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

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

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

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 9.2-10 Расчет корректировки на ограничение в использовании из-за охранной зоны для земельного участка

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

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

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Умеренный	Средний	Повышенный	Высокий
	0,00%	25,00%	50,00%	75,00%	100,00%
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с сервитутом, возникают очень редко	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно
Степень влияния на распоряжение земельным участком	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении земельного участка или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор
Количество наблюдений	1	1	0	1	1
Взвешенный итог	0,00%	25,00%	0,00%	75,00%	100,00%
Итого	200,00%				
Количество факторов	4				
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута	50,00%				

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 9.2-11 Итоговая стоимость земельного участка

Объект оценки	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Корректировка на сервитут, %	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость руб.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно) руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское	9482,85	7 016	50%	3 508	33 265 838	33 300 000

Источник: рассчитано Оценщиком

На земельном участке есть ухудшающие факторы согласно, постановления по делу об административном правонарушении №5/1500/22Э от 10.02.2021 г. на земельном участке имеются навалы твердых коммунальных отходов, которые необходимо убрать в установленный срок.

Согласно договору подряда №504/09-ТСТ затраты на комплекс работ по приведению земельного участка в соответствие с его целевым назначением и устранением выявленных Главным управлением Государственного административно-технического надзора Московской области, нарушений, указанных в Предписании № 5/1500/219 от 23.11.2020 г., составляют 1 500 000 рублей.

Таблица 9.2-12 Итоговая стоимость земельного участка с учетом затрат на комплекс работ по приведению земельного участка в соответствие с его целевым назначением

Объект оценки	Общая площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Затраты на комплекс работ по приведению земельного участка в соответствие с его целевым назначением	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское	9482,85	33 300 000	1 500 000	31 800 000

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское	Не применялся	31 800 000	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 НДС²⁰ составляет:

31 800 000 (Тридцать один миллион восемьсот тысяч) рублей

Оценщик,

 Домарева К.О.

20 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.²¹ на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

Таблица 10-2 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:

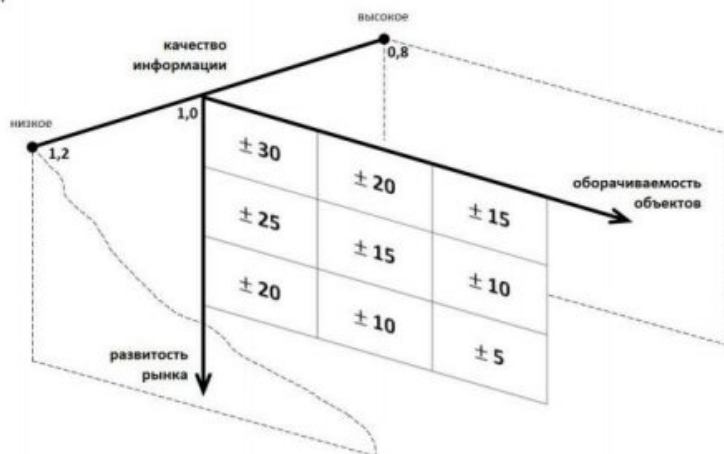
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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

²¹ https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

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

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

Таблица 10-3 Возможные границы интервала

Объект оценки	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское	20 352 000	31 800 000	43 248 000

Источник: расчет Оценщика

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

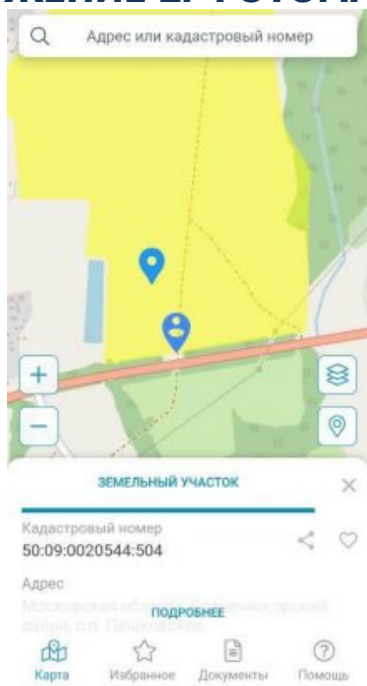
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. 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 ООО НЦПО «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. СРД №26», Москва, 2020 год
5. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

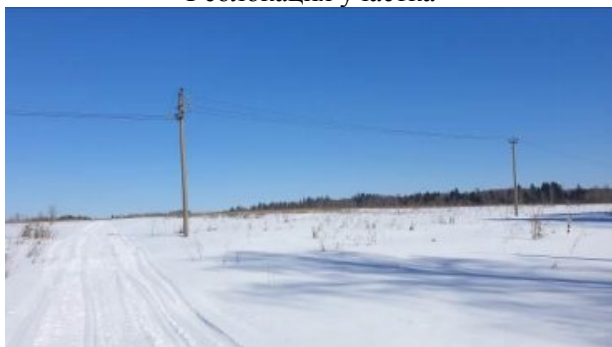
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ



Геолокация участка



Территория участка



Территория участка



Территория участка



Свалка отходов



Свалка отходов



Свалка отходов



Свалка отходов



Свалка отходов



Свалка отходов



Охранная зона

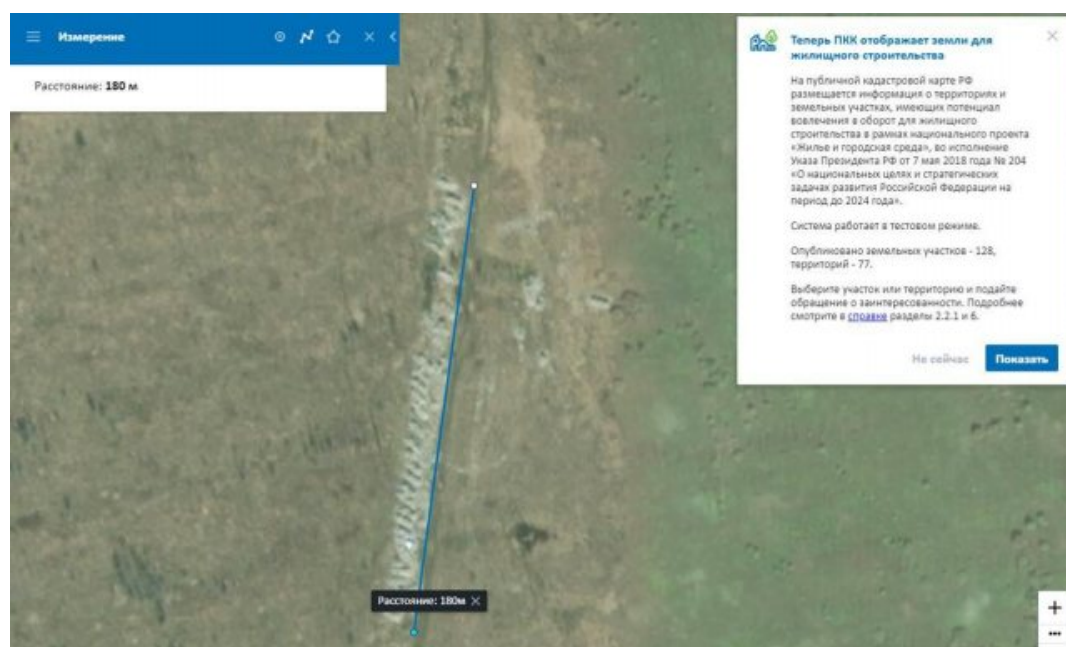
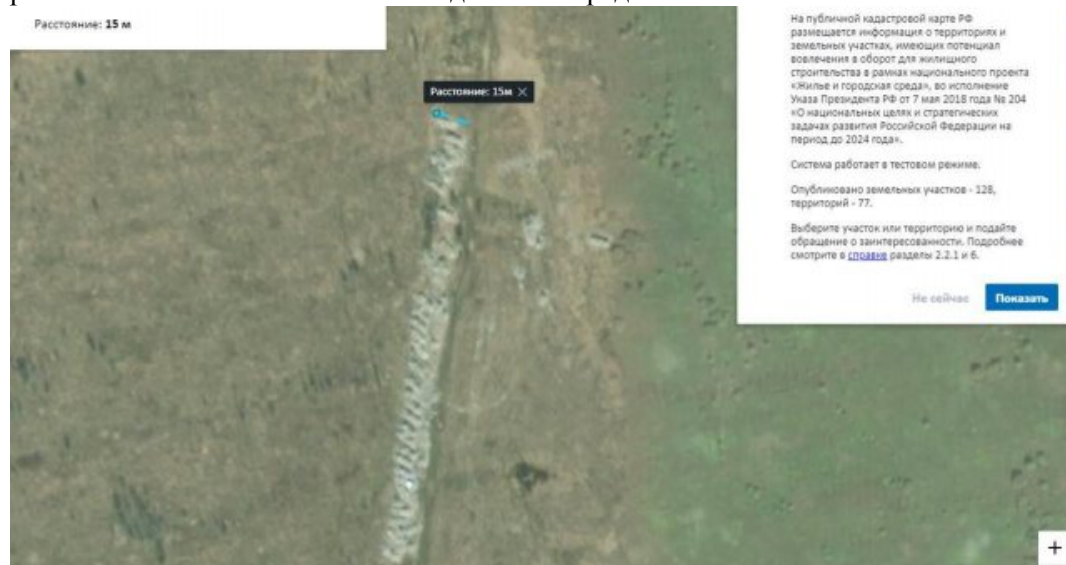


Территория участка



Территория участка

Путем визуального осмотра и расчета по имеющимся данным установлено, что основная масса сброса отходов расположена на схемах ниже, а так же разбросана хаотично по периметру участка. По расчетам объем ТБО сопоставим с данными предоставленными Заказчиком.



- > Рассчитать объем
- > Схема доставки
- > Максимальная нагрузка
- > Весовой индекс мусоропровода
- > Габариты
- > Как выбрать поставщика
- > Характеристики контейнеров
- > Имя автолара
- > Поиск поставщиков
- > Калькулятор доставки по России

$a = 15$ м
 $b = 180$ м
 $h = 0.7$ м

Количество коробок

Рассчитать объем

Результат:
 Объем одной коробки(м³): 1890
 Общий объем(м³): 0

Использовать

Используйте полученный результат для оформления заявки

Оставьте сообщение

Контактная информация

8-800-775-82-19
(звонок по России бесплатный)

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. 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» июля 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

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

240000707

Диплом является документом установленного образца

Регистрационный номер
111

Город
Ставрополь

« 24 » мая 20 13 г.

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

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

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

Председатель комиссии *Косенко*
Члены комиссии *Александров*
Васильев



040 "Копирование телефаксом", 2011 г., формат: "S", лист № 47

ДОГОВОР ПОЛИСА №29008BV4003881
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ВЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВЛАХ ИЛИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ УСЛОВИЯХ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2012 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь (Ф.И.О.): Объект страхования:	Домарева Ксения Олеговна имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователь) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заключен, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступившим и законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба (имущественного вреда) действительным (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (суммирование 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 №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которыми оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».

Общие условия страхования:
Линей ответственности Страховщика по Судебным расходам и издержкам Страхователя, и/или 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 30 000,00 (Тридцать 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. 2 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).
Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эстем», действующего на основании агентского договора № 05284640001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВ ИЛИ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, Ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с: 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с: 30101810600000000002 БИК 044525208 Тел.: (495) 727-4444	Домарева Ксения Олеговна ИНН: 261303835240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО Р-НА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 625753 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019 Место жительства: 355028, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Тулачевского, д. 30/2, кв. 353
Оценщик/Страхователь: Ф.И.О. Место выдачи: 27.09.2020 г.	<i>Мороз</i> К. О. Домарева

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Объект аналог №1

https://www.avito.ru/iksha/zemelnye_uchastki/uchastok_5.07_ga_snt_dnp_1875669806

6 088 440 ₽

Кредит наличными под залог: Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 495 231-68-48

ID Land
Агентство

Подписаться на новости

Контактное лицо
Олег Пираев

№ 1875669806, 2184 (+2)

ID Land

Участки 2 га (СНТ, ДНТ) 2 000 000 ₽

Участки 54 га (СНТ, ДНТ) 51 000 000 ₽

Участки 40 сот. (проектирование) 2 400 000 ₽

Площадь: 507.4 сот. Расстояние до города: 33 км

Московская область, Дмитровский с.п.д. Гульнево
Рогачёвское шоссе, 33 км

Участок 5 га находится в Дмитровском р-не, д. Гульнево - 30 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, Дмитровскому или Рогачёвскому шоссе (рядом ЦКАД). Категория земли - земли с/х назначения, разрешённое использование - сельхоз производство. Оформлено в собственность. Коммуникации, электроснабжение, водоснабжение. Если возникли вопросы, звоните.

Бюджет

Умная колонка Яндекс... 6 590 ₽

Умный пылесос... 3 290 ₽

Сковорода Tefal A... 2 390 ₽

Беспроводная шуруповерт... 3 490 ₽

БЕСНА. НАЧНИ С ОБУВИ

Бюджет обмена (2 из 24)

Объект добавлен в буфер.

Участки 56.172955 37.329076

50:09:0020544:504
Земельный участок

План ЗУ → План ИК → Создать участок ИС →

Информация Услуги

Адрес: обл. Московская, р-н Дмитровский, Габовское с/п.д, Гульнево, дом 10

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения

Форма собственности: -

Кадастровая стоимость: 431 771,87 руб.

Дата определения ИС: 01.01.2018

Дата внесения сведений о ИС: 15.01.2019

Дата утверждения ИС: -

Дата применения ИС: -

Площадь уточненная: 50 737 кв. м

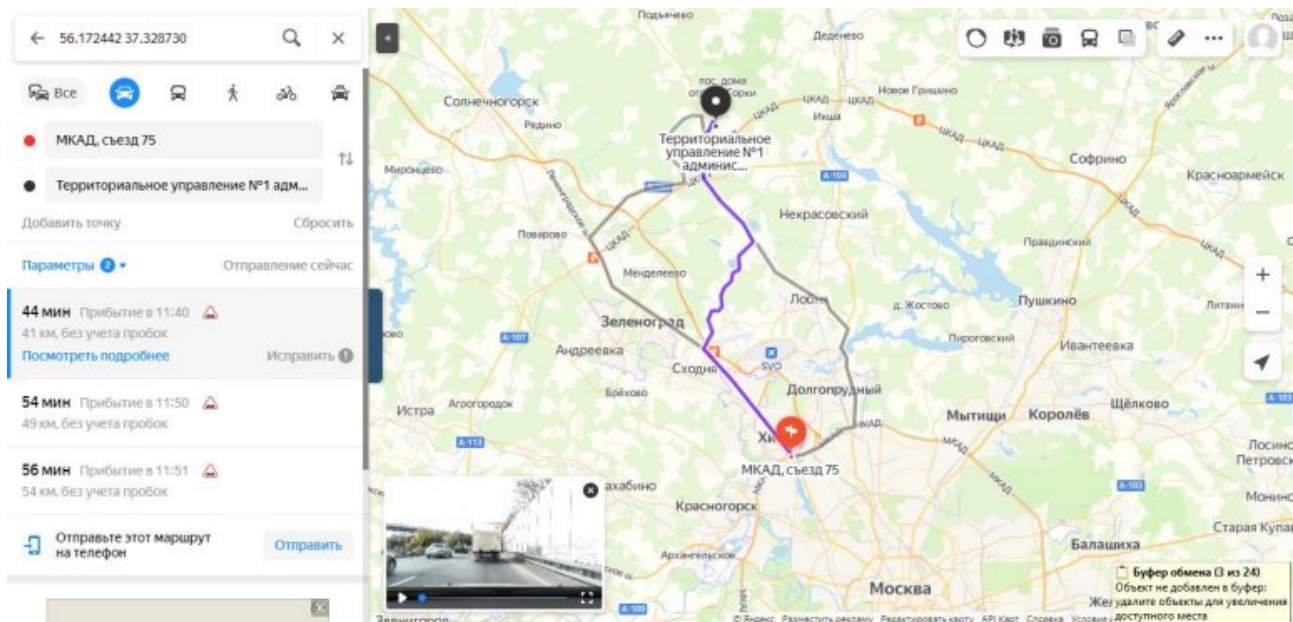
Разрешённое использование: Для сельскохозяйственного производства

по документу: Для сельскохозяйственного производства

Бюджет обмена (3 из 24)

Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское



Объект аналог №2

https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989

Участок 9.5 га (СНТ, ДНП) 9 500 000 ₽

8 495 231-68-48

ID Land
Агентство

Подписаться на продажи

Контактное лицо
Олег Прохор

МФ 2003439989 (1159 (+4))

ID Land

- Участок 2 га (СНТ, ДНП) 2 000 000 ₽
- Участок 24 га (СНТ, ДНП) 81 000 000 ₽
- Участок 40 га (проектируемый) 8 400 000 ₽

25 объектов в аналогии

Площадь: 950 сот.; Расстояние до города: 33 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, с. Новинки
Пешковское шоссе, 33 км

Скрыть карту

Буфер обмена (3 из 24)
Объект не добавлен в буфер. Удалите объекты для увеличения доступного места.

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9_5_ga_snt_dnp_2003439989

Площадь: 950 сот., Расстояние до города: 32 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, дачный пос. Поварово
Ленинградское шоссе, 32 км

9 500 000 ₽

8 495 231-68-48

Написать сообщение

ID Land
Альпико

Подписаться на продвижение

Контакты по телефону
Оценить продавца

№ 2003439989, 48 (+8)

ID Land

Участок 10 га (СНТ, ДНП)
25 200 000 ₽

Участок 2 га (СНТ, ДНП)
2 000 000 ₽

Участок 24 га (СНТ, ДНП)
11 000 000 ₽

20 объявлений компании

Босх
Разработано для жизни

Новая линейка холодильников Bosch.

Буфер обмена (13 из 24)
Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Показывать

Другие объявления компании

Участки 56.064030 37.029522

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

План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	542 620,8 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:	94 205 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
По документу:	Для сельскохозяйственного производства

Буфер обмена (14 из 24)
Объект не добавлен в буфер: удалите объекты для увеличения доступного места

Искать вдоль маршрута

Все

МКАД, съезд 75

территориальное управление Поварово

Добавить точку

Сбросить

Параметры

Отправление сейчас

56 мин Прибытие в 14:58
51 км, без пробок: 47 мин

56 мин Прибытие в 14:58
56 км, без пробок: 54 мин

59 мин Прибытие в 15:00
39 км, без пробок: 41 мин

Посмотреть подробнее

Еще 2 варианта

Солнечногорск

Редино

Миронихино

Зеленоград

Менделеево

Лобня

д. Жостово

Пушкино

Некрасовский

Павловский

Ивантеево

Софрино

Бужарово

Истра

Агрогородок

Сходня

Долгопрудный

Химки

МКАД, съезд 75

Дедовск

Нахабино

Красногорск

Павловская Слобода

Архангельское

Мытищи

Королёв

Балашиха

Москва

Реутов

Железнодорожный

Яндекс


Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

Объект аналог №3

https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_snt_dnp_2003004049

Участок 24 га (СНТ, ДНП) 19 200 000 ₽

Добавить в избранное Добавить закладку 13 февраля в 13:37



8 495 231-68-48

Написать сообщение




ID Land Альтернатива

Подписаться на новости

Контакты продавца: Отправлено

№ 2003004049 (1) 1187 (+3)

ID Land

	Участок 2 га (СНТ, ДНП)	2 000 000 ₽
	Участок 34 га (СНТ, ДНП)	61 000 000 ₽
	Участок 40 сот. (проектируемый)	8 400 000 ₽

39 объектов в подборке

Площадь: 2400 сот.; Расстояние до города: 33 км

Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Осеннего
Ленинградское шоссе, 33 км [Скрыть карту](#)

Буфер обмена (3 из 24)
Объект не добавлен в буфер; удалите объекты для увеличения доступного места

Участок 24 га (СНТ, ДНП) 19 200 000 ₽

Кредит наличными под залог. Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 495 231-68-48

Написать сообщение




ID Land Альтернатива

Подписаться на новости

Контакты продавца: Отправлено

№ 2003004049 (1) 41 (+7)

ID Land

	Участок 16 га (СНТ, ДНП)	28 200 000 ₽
	Участок 2 га (СНТ, ДНП)	2 000 000 ₽
	Участок 34 га (СНТ, ДНП)	61 000 000 ₽

39 объектов в подборке

Площадь: 2400 сот.; Расстояние до города: 33 км

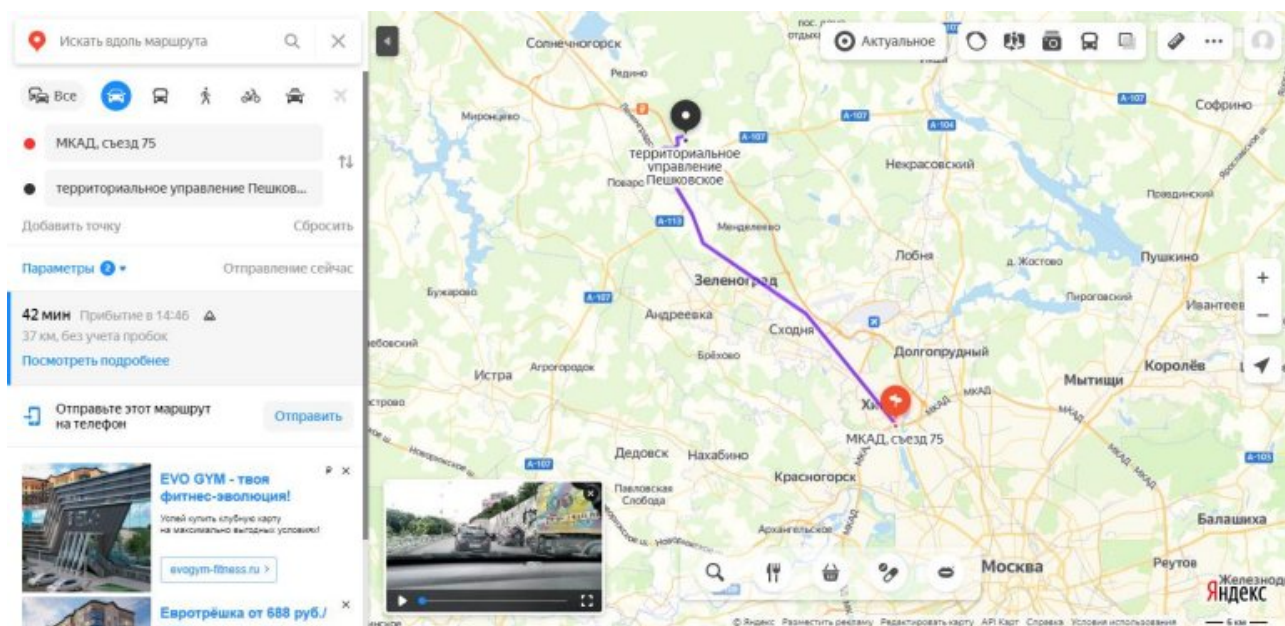
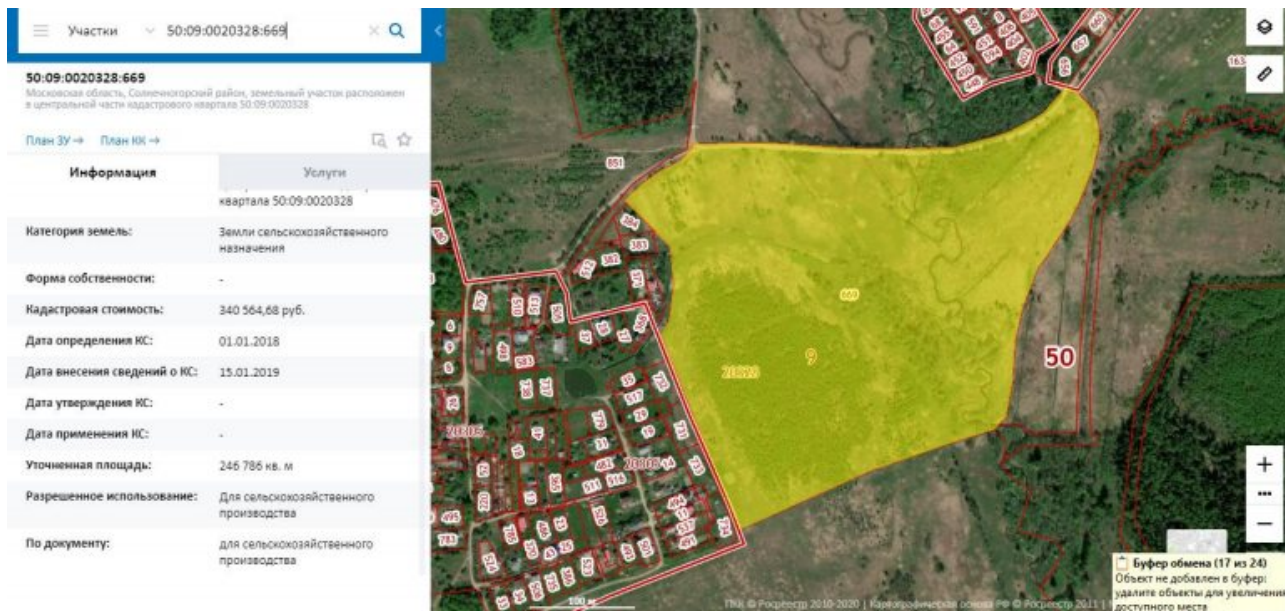
Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Осеннего
Ленинградское шоссе, 33 км [Скрыть карту](#)

Участок площадью 24 га. Возможно выделение любой площади от 2 га. Цена - 8 000 руб за сотку. Ровный, гладкий, красивый участок. Прямиком к трассе М11. Елижайший населенный пункт - Осеннеево, Солнечногорский район. Кадастровый номер: 50:09:0020544:504. Категория земли - сельхоз земли, разрешенное использование - для сельхоз производства. Оформлено в собственность.

Есть много предложений в Солнечногорском районе.
Звоните, ответим на Ваши вопросы!

Буфер обмена (16 из 24)
Объект не добавлен в буфер; удалите объекты для увеличения доступного места

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское



Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ТрастЮнион
 ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ

Вход. № д1-д1
 № ТВ. 03.2021г.
 Подпись 

Исх. № 150-21

От 15.03.2021г.

ООО «ФандОценка»
 Генеральному директору
 Ивашковой Н.П.

Доводим до вашего сведения, что на земельном участке с кадастровым номером 50:09:0020544:504 есть ухудшающие факторы. Согласно, постановления по делу об административном правонарушении №5/1500/22Э от 10.02.2021 г. на земельном участке имеются навалы твердых коммунальных отходов, которые необходимо убрать в установленный срок.

Согласно договору подряда №504/09-ТСТ затраты на комплекс работ по приведению земельного участка в соответствие с его целевым назначением и устранением выявленных Главным управлением Государственного административно-технического надзора Московской области, нарушений, указанных в Предписании № 5/1500/219 от 23.11.2020 г., составляют 1 500 000 рублей. Договор на вывоз мусора находится на стадии согласования.

В связи с этим просим Вас учесть данные расходы при оценке земельного участка.

С уважением,
 Генеральный директор
 ООО «ТрастЮнионАйЭм»



Кравченко Е. В.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»

Россия, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
 (лицензия ФСФР России от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами)
 Телефон/факс: (499) 701-99-19
 E-mail: info@trustunionam.ru
<http://www.trustunionam.ru>

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

Приложение 1

ДОГОВОР ПОДРЯДА №84/09-ТСТ
на выполнение работ по приращению земельного
участка в соответствии с его целевым назначением

г. Москва

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Тристан Юнион Эссет Менеджмент Д.У. (далее – Общество) с ограниченной ответственностью «Тристан Юнион Эссет Менеджмент Д.У.», наименование ООО «Тристан Юнион Эссет Менеджмент Д.У.», Рязанский ЭПИФ «Земельные ресурсы» (далее – Общество), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесенное 06 июня 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 507756682384 (свидетельство серия 77 № 008373890), ОКПО 81367320, ИНН 77005794926, КПП 771401001, место нахождения: Россия, 123007, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XII, комн. 79,82,80,72, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, представителю ФСОФ России, действующему на основании Правил доверительного управления Фондом закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы», зарегистрированным ФСОФ России 31 января 2012 г. в реестре за № 2308, с последующими изменениями и дополнениями, именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Генерального директора Крайневича Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХСТРОЙТРАНС», (ОГРН 117502907624, ИНН/КПП 5047200163/504701001), адрес (место нахождения): 141401, Московская область, г. Химки, ул. Рабочая, д. 5, корпус 22А, офис 101), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Генерального директора Минеева Антона Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключившие настоящий Договор подряда на выполнение работ по приращению земельного участка в соответствии с его целевым назначением (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Подрядчик обязуется по заданию Заказчика (Приложение №1) на условиях, предусмотренных настоящим Договором выполнить комплекс работ по приращению земельного участка в соответствии с его целевым назначением и использованием выделенного земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Московской области, нарушением, указанных в Приложении № 5/1500-219 от 21.11.2020 г. (далее по тексту – «Работы»), имеющего следующие характеристики:

- Кадастровый номер - 50:09:0020544:504;
- Общая площадь: 948 285 кв. м.
- Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения;
- Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства;
- Адрес: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское

(далее именуемый Объект).

Подсобиый состав и объем Работ приращены в Приложении № 1 к настоящему Договору – Состав и стоимость Работ в Приложении № 3 к настоящему Договору – Техническое задание. 1.2. Подрядчик обязан выполнить Работы, предусмотренные п. 1.1. настоящего Договора из собственных материалов, собственными силами и сдать результат выполненных Работ Заказчику.

1.3. Заказчик обязуется создать Подрядчику все необходимые условия для выполнения Работ, принять их результат в установленном порядке и оплатить в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.4. Работы, не предусмотренные настоящим Договором, могут быть предусмотрены Сторонами в дополнительных соглашениях к настоящему Договору, оформленных в письменном виде.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора указана в Приложении № 1 (Состав и стоимость Работ) и составляет **1 500 000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей 00 копеек**, в том числе НДС 20% 250 000 (двести пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек (далее по тексту – «Цена Договора»).

2.2. Цена Договора является твердой и изменению не подлежит.

В случае перехода Порядка на применение упрощенной системы налогообложения, Цена Договора подлежит увеличению на сумму НДС, без изменения предусмотренного Договором объема Работ (услуг) и иных условий исполнения Договора.

2.3. В Цену Договора включена стоимость затрат Подрядчика, необходимых для выполнения Работ по Договору, а том числе:

- транспортные расходы и получение разрешений на транспортировку груза, доставляемых Подрядчиком;
- накладные расходы, сметная прибыль, лимитированные затраты, а также все налоги, действующие на момент заключения Договора;
- стоимость понесенных Подрядчиком затрат на оборудование до момента исполнения Подрядчиком всех обязательств по Договору;
- иные затраты, право не предусмотренные, но необходимые для исполнения Подрядчиком обязательств по Договору.

2.4. Заказчик оплачивает Работы за фактически выполненные и принятые по настоящему Договору Работы, на основании представленного Подрядчиком Акта о приеме выполненных работ. Заказчик оплачивает фактически выполненные и принятые Работы не позднее 7 (семи) банковских дней с момента подписания Акта о приеме выполненных работ.

2.5. Оплата по настоящему Договору производится в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика. Днем оплаты по настоящему Договору является день списания денежных средств с расчетного счета Заказчика.

2.6. Результат выполненных Подрядчиком Работ определяется в Акте о приеме выполненных работ, который составляется, подписывается Подрядчиком и представляется Заказчику для подписания.

2.7. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Подрядчика документов, предусмотренных настоящим Договором, Заказчик обязан подписать их или направить Подрядчику письменный мотивированный отказ от их подписания, в противном случае Акт о приеме выполненных работ считается подписанным без замечаний.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

3.1. Договор вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств в соответствии с Графиком выполнения Работ (Приложение №2) и положениями настоящего Договора.

3.2. Дата начала выполнения Подрядчиком Работ определяется моментом подписания настоящего Договора.

3.3. Выполнение Работ производится в сроки, установленные графиком выполнения Работ (Приложение № 2) к настоящему Договору.

3.4. Подписание акта приемки завершено исполнить Работы, предусмотренные Договором, при этом Подрядчик не вправе требовать увеличения Цены Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАКАЗЧИКА

- 4.1. Заказчик имеет право:**
- 4.1.1. Контролировать ход выполнения Работ, предусмотренных разделом 1 настоящего Договора, и соблюдение Сторонами Договора его условий.
 - 4.1.2. Иметь иные права, определенные Договором и действующими правовыми актами Российской Федерации.
 - 4.1.3. Требовать безвозмездного устранения выявленных в ходе приема Работ недостатков.
- 4.2. Заказчик несет:**
- 4.2.1. Прямые расходы за выполненные по Договору Работы в установленном настоящим Договором порядке.
 - 4.2.2. Иные иные обязанности, определенные Договором и действующими правовыми актами Российской Федерации.
- 4.3. Заказчик выполняет следующие функции:**
- 4.3.1. Осуществляет контроль за выполнением Работ, объемами, качеством, стоимостью и сроками выполнения Работ.
 - 4.3.2. Осуществляет соблюдение Порядку в ходе выполнения им Работ по вопросам непосредственно связанным с предметом Договора, решение которых возможно только при участии Заказчика.
 - 4.3.3. Рассматривает и согласовывает прикладные Подразучном для выполнения Работ, предусмотренных Договором, субпорядковые организации.
 - 4.3.4. Заказчик осуществляет иные функции, определенные настоящим Договором и действующими правовыми актами Российской Федерации.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОДРЯДЧИКА

- 5.1. Подрядчик имеет право:**
- 5.1.1. В случае невыезда представителя Заказчика в указанный Подрядчиком срок на приемку скрытых работ (при наличии таковых) составить односторонний акт. Вскрытие скрытых работ в этом случае по требованию Заказчика производится за счет Заказчика.
 - 5.1.2. При необходимости привлечения субподрядных организаций и исполнению Работ по Договору, заключать договоры с субподрядными организациями (исполнителями), с письменным уведомлением Заказчика и указанием реквизитов прикладной субподрядной организации. Привлечение исполнителей Подрядчиком не освобождает Подрядчика от исполнения обязательств по Договору.
- 5.2. Подрядчик обязан:**
- 5.2.1. В срок не позднее 1 (Одного) календарного дня с момента начала исполнения Работ уведомить Заказчика о начале производства Работ.
 - 5.2.2. Выполнить все Работы по настоящему Договору в соответствии с условиями Договора.
 - 5.2.3. Обеспечить в ходе Работ выполнение мероприятий по технике безопасности, рациональному использованию территории, охране окружающей среды (взрывчатых и взрывоопасных веществ), а также установить временные ограждения территории.
 - 5.2.4. Обеспечить содержание в уборку территории и производства земляных работ.
 - 5.2.5. Обеспечить содержание в уборку прилегающей территории.
 - 5.2.6. Выехать в течение 15 (Пятинадцати) дней со дня окончания Работ за пределы Объекта Материалы, Инвентар, Конструкции, Строительную технику, Временные сооружения и другие имущество, принадлежащее Подрядчику.
 - 5.2.7. Иметь Заказчика за 3 (Три) рабочих дня до начала приема скрытых работ. Подрядчик приступает к выполнению последующих Работ только после приема Заказчиком скрытых работ и составления акта приема этих скрытых работ. Если открытие скрытых работ выполнено без подписания Заказчиком по причине его несвоевременного оповещения, то по требованию Заказчика Подрядчик обязан за свой счет вскрыть любую часть скрытых работ, а

затем возмещать ее за свой счет.

5.2.8. Известить Заказчика в течение 3 (Трех) рабочих дней и до получения от него указаний приостановить Работы при обнаружении:

- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения Работ;
- иных, не замеченных от Подрядчика обстоятельств, угрожающих качеству результатов выполняемых Работ, либо создающих невозможность ее завершения в срок.

5.2.9. Обеспечить:

- качество выполнения всех Работ в соответствии с действующими нормами и правилами, техническими условиями;
- своевременное устранение недостатков и дефектов, выявленных при приеме Работ.

5.2.10. Нести ответственность за исполнение или неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Субподрядчиками, заключившими договоры с Подрядчиком. Подрядчик несет ответственность перед Заказчиком за действия и упущения Субподрядчиков, как за свои собственные.

5.2.11. При необходимости представить Заказчику, а также в установленном порядке в иные компетентные государственные и муниципальные органы власти свидетельства о допуске, выданные саморегулируемой организацией и другие необходимые документы.

5.2.12. Разрабатывать и согласовывать в установленном порядке проект производства Работ.

5.2.13. Обеспечивать возможность осуществления Заказчиком контроля за ходом выполнения Работ, в том числе, беспрепятственно допускать представителей Заказчика, по их требованию отчеты о ходе выполнения Работ.

5.2.14. Обеспечивать доступ Заказчика к сведениям о кооперации по Договору.

5.2.15. Предоставлять по запросу Заказчика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения запроса информацию о каждом привлеченном Субподрядчике (полное наименование, его адрес (место нахождения), номера телефонов руководителя, идентификационный номер налогоплательщика, код причины постановки на учет в налоговом органе) и иную информацию.

5.2.16. Обеспечивать и нести ответственность за соблюдение правил охраны труда, электробезопасности, производственной санитарии, противопожарных мероприятий и мер по охране окружающей среды. Подрядчик обязан обеспечить работников сертифицированными средствами индивидуальной защиты и спецодеждой. Подрядчик несет полную ответственность за несчастные случаи, произошедшие с работниками при выполнении Работ.

5.2.17. Выполнять иные обязанности, определенные Договором и действующими правовыми актами Российской Федерации.

6. СДАЧА-ПРИЕМКА ВЫПОЛНЕННЫХ РАБОТ

6.1. Сдача-приемка выполненных Работ производится Заказчиком в следующем порядке:

6.1.1. Заказчик осуществляет приемку Работ, указанных в Акте о приеме выполненных работ, в течение 7 (Семью) рабочих дней со дня получения от Подрядчика указанного акта. В случае, если качество предоставляемых к приемке Работ не удовлетворяет установленным требованиям, и/или предоставляемые к приемке Работы не соответствуют фактически выполненным объемам Работ, Заказчик в указанный в настоящем пункте срок направляет Подрядчику письменный мотивированный отказ в приеме соответствующих Работ, мотивирует требования об устранении выявленных в ходе приема недостатков.

Повторное рассмотрение Заказчиком представляемых Подрядчиком документов производится после устранения последних причин отказа в подписании документов в установленном настоящим пунктом порядке.

6.1.2. Подрядчик обязан за собственный счет устранить недостатки и замечания в указанный для устранения срок, а если такой срок не установлен, то в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента обнаружения соответствующих недостатков и замечаний.

6.1.3. При не устранении Подрядчиком недостатков в сроки, указанные в акте или

настоящем Договоре, Заказчик вправе поручить устранение недостатков Работ другому лицу за счет Подзаказчика, а также потребовать возмещения убытков. Все расходы, связанные с устранением замечаний Подзаказчика к выполненным Подзаказчиком Работам, осуществляются Заказчиком за счет Подзаказчика. Заказчик вправе удержать сумму расходов на устранение недостатков из сумм, причитающихся Подзаказчику за выполненные Работы.

6.1.4. Заказчик осуществляет проверку и оформление поступающих от Подзаказчика документов в течение 5 (Пяти) рабочих дней, не считая для их поступления, после чего при отсутствии замечаний продолжает их оплату в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания Акта о приемке выполненных работ или дает мотивированный отказ от оплаты.

6.2. В случае выявления Заказчиком в выполненных Подзаказчиком Работах отступлений от Технического задания, приводящих к ухудшению качества Работ, Заказчик вправе исследовать, такие Работы из представленных Подзаказчиком документов на оплату выполненных Работ, до момента устранения допущенных Подзаказчиком нарушений.

6.3. Заказчик при отсутствии возражений подписывает Акт о приемке выполненных работ, после чего продолжает оплату за выполненные Работы.

6.4. В случае если в ходе проведения процедуры сдачи-приемки Работ будут выявлены отклонения от качества (дефекты) Работ, которые не позволяют признать нормативно установленную Объемы в соответствии с его целевым назначением, Стороны составляют Протокол о недостатках (дефектах), в котором указывается перечень и характер выявленных недостатков (дефектов), а также срок, необходимый Подзаказчику для их устранения. В любом случае, установленном Сторонами в Протоколе о недостатках (дефектах) срок устранения выявленных нарушений при выполнении Работ не может превышать 10 (Десять) рабочих дней. Подзаказчик должен принять все меры по устранению недостатков (дефектов), выявленных приемочной комиссией в ходе процедуры сдачи-приемки Работ в установленные Протоколом о недостатках (дефектах) сроки.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. За нарушение установленных настоящим Договором сроков выполнения Работ Заказчик вправе взыскать с Подзаказчика пеню в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от Цены Работ за каждый день просрочки их выполнения, но не более 10 % от цены Работ.

7.3. Уплата пеней не освобождает Стороны от выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

7.4. В случае привлечения к исполнению своих обязательств по настоящему Договору третьих лиц (субподрядчиков) Подзаказчик несет перед Заказчиком ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств субподрядчиками, а также за убытки, причиненные участием субподрядчиков в исполнении настоящего Договора.

7.5. Пеня, предусмотренная пунктами 7.2 и 7.3 настоящего Договора, уплачивается только при условии выставления в письменном виде претензий какой-либо из Сторон. При отсутствии указанных претензий пеня, предусмотренная пунктами 7.2 и 7.3 настоящего Договора, не начисляется.

7.6. Убытки возмещаются в полной мере сверх неустойки, предусмотренной пунктами 7.2 и 7.3 настоящего Договора.

7.7. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, понесла или должна будет понести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение ее имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эти Стороны получили бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

8. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Расторжение Договора допускается по соглашению Сторон, Заказчиком в одностороннем внесудебном порядке или по инициативе одной из Сторон в судебном порядке.

8.2. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским

5

законодательством и Договором, а также в случае расторжения заключенного с Заказчиком государственного контракта по Обществу.

8.3. Заказчик в одностороннем внесудебном порядке имеет право в порядке ст. 717 ГК РФ отказаться от исполнения Договора, направив Подзаказчику соответствующее уведомление. В том случае, Договор считается расторгнутым с момента получения Подзаказчиком уведомления.

8.4. Заказчик в одностороннем внесудебном порядке имеет право в порядке ст. 715 ГК РФ отказаться от исполнения Договора, направив Подзаказчику соответствующее уведомление, а также уведомление о нарушении Подзаказчиком условий Договора. Сумущественным нарушением признается, в том числе, но не ограничиваясь:

– оставление от срока, установленного Договором на срок более чем 20 (Двадцать) дней;

– нарушение установленных настоящим Договором сроков выполнения Работ.

8.5. Заказчик в любое время имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, уплатив Подзаказчику стоимость фактически выполненных на момент отказа от исполнения Договора Работ.

9. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением Договора, его изменением, расторжением, решением Сторонами путем переговоров, а диспутные договоренности оформляются в виде не противоречащих законодательству Российской Федерации дополнительных соглашений, подписанных Сторонами и определенных печатями.

9.2. Если по результатам переговоров Стороны не приходят к согласию, споры по Договору разрешаются в Арбитражном суде.

9.3. До передачи спора на разрешение Арбитражного суда Стороны принимают меры к его урегулированию в претензионном порядке.

9.4. Претензия направляется в письменном виде за подписью уполномоченного лица Стороны в течение 12 (Двенадцати) календарных месяцев с момента, когда Стороны узнали или должны были узнать о факте нарушения другой Стороной исполнения своих обязательств по Договору. Подписанная уполномоченным лицом претензия (ответ на претензию) в оригинале должна быть передана в адрес другой Стороны лично, под расписку, заказным письмом с уведомлением, либо иной почтовой, либо курьерской службой (ДНТ, ТНТ, FedEx и др.).

9.5. В претензии должны быть указаны следующие данные:

– основание предъявления претензии и кратко обоснование претензии;

– требуемые требования (факт нарушения);

– подробный почтовый адрес (номер факса, адрес электронной почты), по которому Сторона, направляющая претензию, желает получить ответ на нее;

– список прилагаемых документов;

– реквизиты счета (реквизиты счета администратора доменов) для перечисления денежных средств;

– дата составления претензии.

К претензии должны быть приложены копии документов, подтверждающих обоснованность претензии.

9.6. Претензия, оформленная с нарушением требований, установленных Договором или направленная без приложения перечисленных в ней документов, возвращается заявителю вместе с приложенными документами и с указанием причин возврата в срок 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня ее получения.

9.7. При невозможности в срок 15 (Пятнадцать) рабочих дней претензии, оформленной (направленной) с нарушением порядка, установленного Договором, она считается принятой к рассмотрению. Плата претензия, оформленной (направленной) с нарушением порядка, установленного Договором, не прерывает течения срока, установленного для ее предъявления.

9.8. Срок претензионного урегулирования споров – 20 (Двадцать) рабочих дней с

6

11.8. При выполнении Договора во всем, что не предусмотрено его условиями, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.9. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

11.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

Приложение:

Приложение 1. Состав и стоимость Работ.

Приложение 2. График выполнения Работ.

Приложение 3. Техническое задание.

Приложение 4. Формы Акта приема выполненных Работ.

Приложение 5. Фотоматериалы Объекта.

12. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик:
ООО «ТрастЮнион АйЭм Д.У. Рентий»
ВНФ «Федеральные ресурсы»
 Адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, эт. 2 пом. XIII ком. 79, 82, 80,
 72.
 ИНН/КПП 7705794926/771401001
 ОГРН 507756882384
 Р/С 40702810326000000985 в АКБ «Бизнес Банк (ПАО)» с/с 30101810200000000700
 301018105000000006976, БИК 044525976

Генеральный директор _____

Генеральный директор _____

Е.В. Кравиченко

А.М. Монсева

момента получения претензии Сторонами.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕИСПОЛНИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, в том числе при возникновении обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. О возникновении и прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы Стороны уведомляют друг друга письменно в течение 3 (трех) рабочих дней с момента их возникновения или прекращения. После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы Стороны прекращают исполнение обязательств по Договору, незамедлительно уведомив об этом исполнение.

10.3. Факт возникновения обстоятельств непреодолимой силы должен быть документально удостоверен уполномоченным органом государственной или муниципальной власти.

10.4. Факт прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы в случае отсутствия уведомления от соответствующей Стороны может быть подтвержден документально уполномоченным органом государственной или муниципальной власти.

10.5. Если одна из Сторон не направит или несвоевременно направит документы, указанные в настоящем разделе, то такая Сторона не вправе ссылаться на возникновение обстоятельств непреодолимой силы, в обоснование неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения условий Договора, а вторая Сторона вправе не принимать во внимание наступление обстоятельств непреодолимой силы при предъявлении претензий и исковых заявлений в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением условий Договора.

10.6. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 30 (Тридцати) дней, любая из Сторон вправе инициировать расторжение Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. В случае принятия решения об прекращении Работ Заказчик оплачивает Подразучку все выполненные до момента приостановления работы по фактическим затратам. Стороны обязаны совместно рассмотреть и согласовать сроки, стоимость и порядок прекращения Работ.

11.2. Подразучник подтверждает, что он заключил настоящий Договор на основании достигнутого взаимного согласия об Объектах в предоставленной Заказчиком информации. Подразучник подтверждает, что если он не ознакомится со всеми данными и информацией, предоставленной Заказчиком, то это не освобождает его от ответственности за допуск описку сложности и стоимости успешного выполнения Работ по настоящему Договору.

11.3. Подразучник подтверждает, что он получил всю необходимую информацию о потенциальных рисках, осложнениях и прочих обстоятельствах, которые могут помешать либо негативно воздействовать на возможность Работ или их стоимость. Считается, что Подразучник тщательно обследовал Объекты, прилегающую территорию.

11.4. Подразучник заверяет, что на момент заключения настоящего Договора исполнительный орган Подразучника осуществляет функции управления по месту регистрации юридического лица. В состав исполнительного органа Подразучника нет деактивированных лиц.

11.5. Подразучник располагает материалами, трудовыми и денежными ресурсами, необходимыми для исполнения обязательств по Договору.

11.6. Любое уведомление по Договору дается в письменной форме и направляется заказным письмом получателю по его адресу, указанному в разделе «Адреса и платежные реквизиты сторон».

11.7. В случае изменения у одной из Сторон юридического и (или) почтового адреса, банковских и иных реквизитов, такая Сторона обязана в течение 3 (трех) рабочих дней с момента вышеуказанных изменений письменно известить об этом другую Сторону.

Приложение № 1
к ДОГОВОРУ ПОДРЯДА ИСПОЛНЕНИЯ РАБОТ
от «...» ... 2014 г.

СОСТАВ И СТОИМОСТЬ РАБОТ
по разделению земельного участка в соответствии с его целевым назначением

№ п/п	Виды работ	Ед. изм.	Объем	Стоимость с НДС, руб.
I.	1.4 Земля. Проектно-изыскательские работы			
1.1.	Оценка объема проектных работ	-	-	Вкл. в стоимость 90 000,00
1.2.	Изъятие земли			
1.3.	Подготовка и обустройство подъездных путей к месту изъятия участка, инвентаризация и установка межевых знаков	-	-	Вкл. в стоимость
2.	Устройство ограждений земельного участка			
2.1.	Устройство ограждений по периметру земельного участка, установка ограждений, установка знаков, установка знаков	м ²	1800	1 410 000,00
2.2.				
	ИТОГО		ИТОГО С НДС 20%, руб.	1 500 000,00
			НДС, 20%, руб.	250 000,00

Место:
Генеральный директор

Исполнитель:
Генеральный директор

_____ Е.В. Кручинко

_____ А.М. Мансеев

Вх. 130-21 от 09.03.2021

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОГО
НАДЗОРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Постановление по делу об административном правонарушении № 5/1500/22Э

«10» февраля 2021 г. 12ч.00мин. 141503, Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Обуховская 9а.
(место составления постановления)

1. Я, консультант территориального отдела № 5 территориального управления Госадмтехнадзора Московской области - старший государственный административно-технический инспектор Московской области – старший государственный инспектор в области охраны окружающей среды Московской области Деревенсков Александр Анатольевич.

(должность, фамилия, имя, отчество должностного лица, составившего постановление, его адрес)

рассмотрев дело об административном правонарушении, зафиксированном в протоколе №5/1500/22 от 09.02.2021 г. в отношении

ООО "ТрастЮнион АйЭм" Д.У. Рентный ЗПИФ "Земельные ресурсы"

(фамилия, имя, отчество гражданина, должностного лица, наименование юридического лица)

адрес нахождения: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А пом. XIII, ком. 84-87, 96, 96-102
(место жительства гражданина, должностного лица, местонахождение и почтовый адрес юр. лица)

1.1. Сведения о лице, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении:

ИНН 7705794926 КПП 771401001 ОГРН 5077746882384

Документ, удостоверяющий личность (место регистрации): 06.06.2007 в Межрайонной инспекции Федерально налоговой службы № 46 по г. Москве

1.2. Данные о законом представителе (защитнике): Прудько Евгений Анатольевич по доверенности № Д/20-66 от 06.10.2020

(должность, фамилия, имя, отчество, документы, удостоверяющие полномочия законного представителя, защитника (наименование, номер))

2. УСТАНОВИЛ:

2.1 08 февраля 2021 г. 13 часов 30 мин по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, зем. участок с кад № 50:09:0020544:504 выявлено нарушение ч. 1 ст. 13, ч. ч. 1 - 3 ст. 13.4 Федерального закона от 24.06.1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», а так же ч. 2 ст 51 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды», выразившееся в наличии навалов твёрдых коммунальных отходов на земельном участке с кадастровым номером № 50:09:0020544:504 объемом до 50 куб. метров, ответственность за совершение которого предусмотрена ч.1 ст. 8.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ «Несоблюдение требований в области охраны окружающей среды при сборе, накоплении, транспортировании, обработке, утилизации или обезвреживании отходов производства и потребления».

2.2. Учитывая факты, изложенные в протоколе №5/1500/22 от 10.02.2021, на основании части 2 статьи 8.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ, с учётом положений ст. 4.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (смягчающие обстоятельства: не установлено), с учётом положений ст. 4.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (отягчающие обстоятельства: не установлено).

3. ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» являющимся доверительным управляющим Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 8.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ и назначить административное наказание в виде административного штрафа 200 000 (двести тысяч) рублей.

КОПИЯ
ВЕРНА

4. Подпись лица, составившего постановление:

Деревенсков А.А.



Деревенсков А.А.

М.П.

Для судебных приставов-исполнителей

1. Взыскание административного штрафа производится по постановлению территориального отдела № 5 территориального управления Госадмтехнадзора Московской области, территориально расположенного по адресу: Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Обуховская 9а.

2. Постановление выдано «___» _____ 201__ г.

3. Постановление вступило в законную силу «___» _____ 201__ г.

4. На «___» _____ 201__ г. сведения об оплате административного штрафа отсутствуют.

5. Постановление должно быть приведено в исполнение не позднее двух лет после вступления его в законную силу (ст. 31.9 КоАП Российской Федерации).

Место для информации о получателе штрафа, необходимой в соответствии с правилами заполнения расчетных документов на перечисление суммы административного штрафа.

Получатель – Управление Федерального казначейства по Московской области (Госадмтехнадзор Московской области)

л/с 04482000840

ИНН – 5024058560

КПП – 502401001

наименование банка – ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК по Московской области, г. Москва

БИК – 004525987

номер счета – 40102810845370000004

казначейский счет – 03100643000000014800

ОКТМО 46771000

КБК 816 1 16 01082 01 9000 140

УИН 0316223461759789218657797

Наименование платежа: штраф по постановлению 5/1500/22 от 10.02.2021

Госадмтехнадзор Московской области, ч. 1 ст. 8.2 КоАП РФ

Сумма платежа: 200 000 (двести тысяч) рублей.

Лист № 1.2

Выходной в Едином государственном реестре недвижимости по общему кадастровому номеру участка: 50:09:0020544:504

Земельный участок:
 Лист № 1.2, кадастровый № 50:09:0020544:504
 Б.И.М.М. № 50:09:0020544:504
 Б.И.М.М. № 50:09:0020544:504
 Б.И.М.М. № 50:09:0020544:504

Сведения о результатах оценки рыночной стоимости земельного участка
 Состав объектов: М/С/З/Л, кв.м. 2

Номер объекта	Возрастные			Состояние земельного участка			Средняя кадастровая стоимость по состоянию на дату проведения оценки
	X	Y	Z	1	2	3	
14	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
17	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
18	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
19	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
20	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
21	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
22	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
23	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
24	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
25	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
26	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
27	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
28	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
29	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1
30	509746.53	217294.92		Земельный участок			0.1

Итого: рыночная стоимость земельного участка: 217294.92 руб.
 Итого: кадастровая стоимость земельного участка: 217294.92 руб.

Лист № 1.2

Выходной в Едином государственном реестре недвижимости по общему кадастровому номеру участка: 50:09:0020544:504

Земельный участок:
 Лист № 1.2, кадастровый № 50:09:0020544:504
 Б.И.М.М. № 50:09:0020544:504
 Б.И.М.М. № 50:09:0020544:504
 Б.И.М.М. № 50:09:0020544:504

Сведения о результатах оценки рыночной стоимости земельного участка
 Состав объектов: М/С/З/Л, кв.м. 2

Номер объекта	Возрастные			Состояние земельного участка			Средняя кадастровая стоимость по состоянию на дату проведения оценки
	X	Y	Z	1	2	3	
31	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
32	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
33	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
34	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
35	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
36	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
37	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
38	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
39	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
40	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
41	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
42	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
43	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
44	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
45	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1
46	509750.19	217476.6		Земельный участок			0.1

Итого: рыночная стоимость земельного участка: 217476.6 руб.
 Итого: кадастровая стоимость земельного участка: 217476.6 руб.

Рис. № 1.2

Выходной в Единого государственного реестра недвижимости по объекту недвижимости
 (плановый вид участка и план участка)

Информация об участке	
Лист № _____ Фасад № _____	Сторона участка № _____
Ф.И.О.М.И. № 55-20/01-01-10/04/27	Единоличный владелец _____
Кадастровый номер:	50:09:0020544:504

Средства измерения, способ, единицы измерения участка			
Способ измерения: МСТ, МЛ, план 1			
Земельный участок			
Номер точки	Возвращение		Средняя квадратическая погрешность измерений погрешность учета границ земельного участка, м
	X	Y	
1	51067022	21702523	4
27	51071601	21702519	0.1

Информационная таблица	ВОЗМОЖНОСТИ ЗЕМЕЛЬН. УЧАСТКА	М.П.
------------------------	------------------------------	------

Рис. № 1

Выходной в Единого государственного реестра недвижимости объектов недвижимости
 (плановый вид участка и план участка)

Информация об участке	
Лист № _____ Фасад № _____	Сторона участка № _____
Ф.И.О.М.И. № 55-20/01-01-10/04/27	Единоличный владелец _____
Кадастровый номер:	50:09:0020544:504

Средства измерения, способ, единицы измерения участка			
Способ измерения: МСТ, МЛ, план 1			
Земельный участок			
Номер точки	Возвращение		Средняя квадратическая погрешность измерений погрешность учета границ земельного участка, м
	X	Y	
1	51067022	21702523	4
27	51071601	21702519	0.1

Информационная таблица	ВОЗМОЖНОСТИ ЗЕМЕЛЬН. УЧАСТКА	М.П.
------------------------	------------------------------	------

Выходной листовой расчетный документ по объекту кадастровый
номеру земельного участка

Лист № 14

Земельный участок	
Лист № _____ Расчет № _____	Объект недвижимости № _____
Ф.И.О.З.И.И. № 50:09:0020544:504	Его кадастровый номер _____
Кадастровый номер _____	
План участка, составленный в соответствии с кадастровым документом № 50:09:0020544:504	
Исполнитель: _____	Условия обременения: _____
Составитель: _____	Дата составления: _____
Подпись: _____	М.П. _____

Выходной листовой расчетный документ по объекту кадастровый
номеру земельного участка

Лист № 14

Земельный участок	
Лист № _____ Расчет № _____	Объект недвижимости № _____
Ф.И.О.З.И.И. № 50:09:0020544:504	Его кадастровый номер _____
Кадастровый номер _____	
План участка, составленный в соответствии с кадастровым документом № 50:09:0020544:504	
Исполнитель: _____	Условия обременения: _____
Составитель: _____	Дата составления: _____
Подпись: _____	М.П. _____

Рисунок 4

Выдана в Едином государственном реестре недвижимости по общему кадастровому номеру участка, подлежащего оценке

Информация об участке	
Лист № _____, Фасад № _____	Объект недвижимости № _____
Ф.И.О.М.И. № 55-20/01.01.004/27	Единоличный владелец _____
Кадастровый номер:	50:09:0020544:504
План территории участка, кадастровый номер: 50:09:0020544:504	
Выдана в Едином государственном реестре недвижимости по кадастровому номеру:	50:09:0020544:504
Кадастровый номер участка:	50:09:0020544:504
Кадастровый номер участка:	50:09:0020544:504

Рисунок 4.1

Выдана в Едином государственном реестре недвижимости по общему кадастровому номеру участка, подлежащего оценке

Информация об участке	
Лист № _____, Фасад № _____	Объект недвижимости № _____
Ф.И.О.М.И. № 55-20/01.01.004/27	Единоличный владелец _____
Кадастровый номер:	50:09:0020544:504
Сводная таблица результатов оценки недвижимости по кадастровому номеру участка, подлежащего оценке	
Участок (кв.)	Площадь (кв.)
1	6665
2	6087
3	4486
5	815
6	4074
8	5607
Сводная таблица результатов оценки недвижимости	
М.П. _____	
М.П. _____	

Рисунок 4.2

Выходной от Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о земельном участке (земля)

Информация об участке				
Лист №	Формат А4	Итого листов: 4/2		Итого листов: 4/2
Код документа №	50:09:0020544:504	Итого листов: 4/2		
Кладовый номер: 50:09:0020544:504				
Площадь	Координаты X	Координаты Y	Ссылка на запись в Едином государственном реестре недвижимости	Тип объекта недвижимости
1	2	3	4	5
60	509511.29	2171994.59	Земельный участок	земельный участок
70	509511.01	2171994.59	Земельный участок	земельный участок
71	509511.14	2171994.23	Земельный участок	земельный участок
72	509511.61	2171741.29	Земельный участок	земельный участок
73	509511.23	2171741.65	Земельный участок	земельный участок
74	509471.23	2171844.44	Земельный участок	земельный участок
75	509471.01	2171914.64	Земельный участок	земельный участок
76	509441.01	2171979.38	Земельный участок	земельный участок
77	509444.14	2171999.63	Земельный участок	земельный участок
78	509441.08	2171914.43	Земельный участок	земельный участок
79	509471.14	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
80	509441.08	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
81	509441.01	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
82	509471.01	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
83	509441.01	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
84	509441.01	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
85	509441.01	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
Итого: 1/1 участка обременения				
Владельцы недвижимости: не указана				ИНН: 50/103/19/01
ИНН: 50/103/19/01				ИНН: 50/103/19/01

Рисунок 4.2

Выходной от Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о земельном участке (земля)

Информация об участке				
Лист №	Формат А4	Итого листов: 4/2		Итого листов: 4/2
Код документа №	50:09:0020544:504	Итого листов: 4/2		
Кладовый номер: 50:09:0020544:504				
Площадь	Координаты X	Координаты Y	Ссылка на запись в Едином государственном реестре недвижимости	Тип объекта недвижимости
4	2	3	4	5
86	509511.29	2171994.59	Земельный участок	земельный участок
87	509511.01	2171994.59	Земельный участок	земельный участок
88	509511.14	2171994.23	Земельный участок	земельный участок
89	509511.61	2171741.29	Земельный участок	земельный участок
90	509511.23	2171741.65	Земельный участок	земельный участок
91	509471.23	2171844.44	Земельный участок	земельный участок
92	509471.01	2171914.64	Земельный участок	земельный участок
93	509441.01	2171979.38	Земельный участок	земельный участок
94	509444.14	2171999.63	Земельный участок	земельный участок
95	509441.08	2171914.43	Земельный участок	земельный участок
96	509471.14	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
97	509441.08	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
98	509441.01	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
99	509471.01	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
100	509441.01	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
101	509441.01	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
102	509441.01	2171944.29	Земельный участок	земельный участок
Итого: 1/1 участка обременения				
Владельцы недвижимости: не указана				ИНН: 50/103/19/01
ИНН: 50/103/19/01				ИНН: 50/103/19/01

Рисунок 4.2

Выходной 01 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 1. Плановый кадастровый номер земельного участка

Информация об объекте			
Лист №	Рядок №	Адрес	Почтовый индекс
47	14018	55/09/00020544/504	125140
Классификация объекта			
Код	Код	Код	Код
01	01	01	01
Информация об объекте			
Номер	Площадь, кв. м	Уч. влад.	Вид объекта недвижимости
109	11884,63	1/1	земельный участок
110	11884,63	1/1	земельный участок
111	11884,63	1/1	земельный участок
112	11884,63	1/1	земельный участок
113	11884,63	1/1	земельный участок
114	11884,63	1/1	земельный участок
115	11884,63	1/1	земельный участок
116	11884,63	1/1	земельный участок
117	11884,63	1/1	земельный участок
118	11884,63	1/1	земельный участок
119	11884,63	1/1	земельный участок

Рисунок 4.2

Выходной 01 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 1. Плановый кадастровый номер земельного участка

Информация об объекте			
Лист №	Рядок №	Адрес	Почтовый индекс
47	14018	55/09/00020544/504	125140
Классификация объекта			
Код	Код	Код	Код
01	01	01	01
Информация об объекте			
Номер	Площадь, кв. м	Уч. влад.	Вид объекта недвижимости
120	11884,63	1/1	земельный участок
121	11884,63	1/1	земельный участок
122	11884,63	1/1	земельный участок
123	11884,63	1/1	земельный участок
124	11884,63	1/1	земельный участок
125	11884,63	1/1	земельный участок
126	11884,63	1/1	земельный участок

Приложение 4.2
 Выданы в Едином государственном реестре недвижимости по объектам недвижимости
 в составе кадастрового квартала № 50:09:0020544:504

Кадастровый учёт:

Лист №... Родина А.А. Кадастровый номер: 50:09:0020544:504

Кадастровый номер: 50:09:0020544:504

Учётный лист №1

№ п/п	Координаты, м		Угол между сторонами, град	Площадь, кв. м	Формула площади	Площадь, кв. м	Суммарная стоимость
	X	Y					
1	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
2	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
3	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
4	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
5	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
6	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
7	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
8	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
9	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
10	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
11	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
12	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
13	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
14	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
15	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
16	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
17	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
18	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
19	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
20	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
21	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
22	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
23	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
24	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
25	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
26	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
27	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
28	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
29	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
30	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	

Приложение 4.2
 Выданы в Едином государственном реестре недвижимости по объектам недвижимости
 в составе кадастрового квартала № 50:09:0020544:504

Кадастровый учёт:

Лист №... Родина А.А. Кадастровый номер: 50:09:0020544:504

Кадастровый номер: 50:09:0020544:504

Учётный лист №2

№ п/п	Координаты, м		Угол между сторонами, град	Площадь, кв. м	Формула площади	Площадь, кв. м	Суммарная стоимость
	X	Y					
1	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
2	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
3	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
4	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
5	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
6	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
7	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
8	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
9	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
10	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
11	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
12	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
13	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
14	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
15	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
16	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
17	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
18	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
19	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
20	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
21	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
22	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
23	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
24	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
25	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
26	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
27	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
28	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
29	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	
30	508842.81	5132781.41	90	24000.00	24000.00	24000.00	

Рисунок 4.2

Выходные данные экспертной оценки рыночной стоимости объекта недвижимости
 Расчетная стоимость земельного участка

Информация о земельном участке		Имя эксперта		Имя эксперта		Имя эксперта	
№ п/п	Фамилия, И.О.	№ п/п	Фамилия, И.О.	№ п/п	Фамилия, И.О.	№ п/п	Фамилия, И.О.
1	Борисов И.И.	2	Борисов И.И.	3	Борисов И.И.	4	Борисов И.И.
5	Борисов И.И.	6	Борисов И.И.	7	Борисов И.И.	8	Борисов И.И.
9	Борисов И.И.	10	Борисов И.И.	11	Борисов И.И.	12	Борисов И.И.
13	Борисов И.И.	14	Борисов И.И.	15	Борисов И.И.	16	Борисов И.И.
17	Борисов И.И.	18	Борисов И.И.	19	Борисов И.И.	20	Борисов И.И.
21	Борисов И.И.	22	Борисов И.И.	23	Борисов И.И.	24	Борисов И.И.
25	Борисов И.И.	26	Борисов И.И.	27	Борисов И.И.	28	Борисов И.И.
29	Борисов И.И.	30	Борисов И.И.	31	Борисов И.И.	32	Борисов И.И.
33	Борисов И.И.	34	Борисов И.И.	35	Борисов И.И.	36	Борисов И.И.
37	Борисов И.И.	38	Борисов И.И.	39	Борисов И.И.	40	Борисов И.И.
41	Борисов И.И.	42	Борисов И.И.	43	Борисов И.И.	44	Борисов И.И.
45	Борисов И.И.	46	Борисов И.И.	47	Борисов И.И.	48	Борисов И.И.
49	Борисов И.И.	50	Борисов И.И.	51	Борисов И.И.	52	Борисов И.И.
53	Борисов И.И.	54	Борисов И.И.	55	Борисов И.И.	56	Борисов И.И.
57	Борисов И.И.	58	Борисов И.И.	59	Борисов И.И.	60	Борисов И.И.
61	Борисов И.И.	62	Борисов И.И.	63	Борисов И.И.	64	Борисов И.И.
65	Борисов И.И.	66	Борисов И.И.	67	Борисов И.И.	68	Борисов И.И.
69	Борисов И.И.	70	Борисов И.И.	71	Борисов И.И.	72	Борисов И.И.
73	Борисов И.И.	74	Борисов И.И.	75	Борисов И.И.	76	Борисов И.И.
77	Борисов И.И.	78	Борисов И.И.	79	Борисов И.И.	80	Борисов И.И.
81	Борисов И.И.	82	Борисов И.И.	83	Борисов И.И.	84	Борисов И.И.
85	Борисов И.И.	86	Борисов И.И.	87	Борисов И.И.	88	Борисов И.И.
89	Борисов И.И.	90	Борисов И.И.	91	Борисов И.И.	92	Борисов И.И.
93	Борисов И.И.	94	Борисов И.И.	95	Борисов И.И.	96	Борисов И.И.
97	Борисов И.И.	98	Борисов И.И.	99	Борисов И.И.	100	Борисов И.И.

Рисунок 4.2

Выходные данные экспертной оценки рыночной стоимости объекта недвижимости
 Расчетная стоимость земельного участка

Информация о земельном участке		Имя эксперта		Имя эксперта		Имя эксперта	
№ п/п	Фамилия, И.О.	№ п/п	Фамилия, И.О.	№ п/п	Фамилия, И.О.	№ п/п	Фамилия, И.О.
1	Борисов И.И.	2	Борисов И.И.	3	Борисов И.И.	4	Борисов И.И.
5	Борисов И.И.	6	Борисов И.И.	7	Борисов И.И.	8	Борисов И.И.
9	Борисов И.И.	10	Борисов И.И.	11	Борисов И.И.	12	Борисов И.И.
13	Борисов И.И.	14	Борисов И.И.	15	Борисов И.И.	16	Борисов И.И.
17	Борисов И.И.	18	Борисов И.И.	19	Борисов И.И.	20	Борисов И.И.
21	Борисов И.И.	22	Борисов И.И.	23	Борисов И.И.	24	Борисов И.И.
25	Борисов И.И.	26	Борисов И.И.	27	Борисов И.И.	28	Борисов И.И.
29	Борисов И.И.	30	Борисов И.И.	31	Борисов И.И.	32	Борисов И.И.
33	Борисов И.И.	34	Борисов И.И.	35	Борисов И.И.	36	Борисов И.И.
37	Борисов И.И.	38	Борисов И.И.	39	Борисов И.И.	40	Борисов И.И.
41	Борисов И.И.	42	Борисов И.И.	43	Борисов И.И.	44	Борисов И.И.
45	Борисов И.И.	46	Борисов И.И.	47	Борисов И.И.	48	Борисов И.И.
49	Борисов И.И.	50	Борисов И.И.	51	Борисов И.И.	52	Борисов И.И.
53	Борисов И.И.	54	Борисов И.И.	55	Борисов И.И.	56	Борисов И.И.
57	Борисов И.И.	58	Борисов И.И.	59	Борисов И.И.	60	Борисов И.И.
61	Борисов И.И.	62	Борисов И.И.	63	Борисов И.И.	64	Борисов И.И.
65	Борисов И.И.	66	Борисов И.И.	67	Борисов И.И.	68	Борисов И.И.
69	Борисов И.И.	70	Борисов И.И.	71	Борисов И.И.	72	Борисов И.И.
73	Борисов И.И.	74	Борисов И.И.	75	Борисов И.И.	76	Борисов И.И.
77	Борисов И.И.	78	Борисов И.И.	79	Борисов И.И.	80	Борисов И.И.
81	Борисов И.И.	82	Борисов И.И.	83	Борисов И.И.	84	Борисов И.И.
85	Борисов И.И.	86	Борисов И.И.	87	Борисов И.И.	88	Борисов И.И.
89	Борисов И.И.	90	Борисов И.И.	91	Борисов И.И.	92	Борисов И.И.
93	Борисов И.И.	94	Борисов И.И.	95	Борисов И.И.	96	Борисов И.И.
97	Борисов И.И.	98	Борисов И.И.	99	Борисов И.И.	100	Борисов И.И.

Рисунок 4.2

Выходные данные по результатам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости
 в Московской области, Московской области, Московской области

Исходные данные		Исходные данные		Исходные данные	
№ п/п	№ документа	№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
1	109	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
2	120	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
3	121	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
4	122	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
5	123	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
6	124	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
7	125	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
8	126	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09

Рисунок 4.2

Выходные данные по результатам расчета рыночной стоимости объектов недвижимости
 в Московской области, Московской области, Московской области

Исходные данные		Исходные данные		Исходные данные	
№ п/п	№ документа	№ документа	№ документа	№ документа	№ документа
1	127	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
2	128	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
3	129	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
4	130	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
5	131	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
6	132	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
7	133	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09
8	134	110909.09	110909.09	110909.09	110909.09

Рисун. 4.2

Выходные в Едином государственном реестре недвижимости по объекту кадастровый номер 50:09:0020544/504

Информация об объекте недвижимости		Сведения об оценщике		Сведения об оценочной компании		Сведения об оценочной организации	
№ п/п	Информация об объекте недвижимости	№ п/п	Сведения об оценщике	№ п/п	Сведения об оценочной компании	№ п/п	Сведения об оценочной организации
1	Кадастровый номер: 50:09:0020544/504	1	ФИО: Иванов Иван Иванович	1	Средства массовой информации	1	Средства массовой информации
2	Адрес: г. Москва, ул. Пушкина, д. 10	2	СНИЛС: 103-030-010-010-010-010	2	Средства массовой информации	2	Средства массовой информации
3	Классификация: 01/02/001/001/001/001	3	Сведения об образовании: Высшее образование	3	Средства массовой информации	3	Средства массовой информации
4	Площадь: 100 кв. м	4	Сведения о членстве в профессиональном сообществе: Член СРО	4	Средства массовой информации	4	Средства массовой информации
5	Срок действия: 01.01.2021 - 31.12.2023	5	Сведения о наличии ограничений: Нет ограничений	5	Средства массовой информации	5	Средства массовой информации
6	Дата оценки: 01.01.2021	6	Сведения о наличии конфликта интересов: Нет конфликта интересов	6	Средства массовой информации	6	Средства массовой информации
7	Метод оценки: Сравнительный метод	7	Сведения о наличии ограничений на использование отчета: Ограничения отсутствуют	7	Средства массовой информации	7	Средства массовой информации
8	Цель оценки: Определение рыночной стоимости	8	Сведения о наличии ограничений на распространение информации: Ограничения отсутствуют	8	Средства массовой информации	8	Средства массовой информации
9	Итоговая стоимость: 1 000 000 руб.	9	Сведения о наличии ограничений на использование отчета: Ограничения отсутствуют	9	Средства массовой информации	9	Средства массовой информации
10	Комментарии: Объект недвижимости находится в собственности гражданина	10	Сведения о наличии ограничений на использование отчета: Ограничения отсутствуют	10	Средства массовой информации	10	Средства массовой информации

Рисун. 4.2

Выходные в Едином государственном реестре недвижимости по объекту кадастровый номер 50:09:0020544/504

Информация об объекте недвижимости		Сведения об оценщике		Сведения об оценочной компании		Сведения об оценочной организации	
№ п/п	Информация об объекте недвижимости	№ п/п	Сведения об оценщике	№ п/п	Сведения об оценочной компании	№ п/п	Сведения об оценочной организации
1	Кадастровый номер: 50:09:0020544/504	1	ФИО: Иванов Иван Иванович	1	Средства массовой информации	1	Средства массовой информации
2	Адрес: г. Москва, ул. Пушкина, д. 10	2	СНИЛС: 103-030-010-010-010-010	2	Средства массовой информации	2	Средства массовой информации
3	Классификация: 01/02/001/001/001/001	3	Сведения об образовании: Высшее образование	3	Средства массовой информации	3	Средства массовой информации
4	Площадь: 100 кв. м	4	Сведения о членстве в профессиональном сообществе: Член СРО	4	Средства массовой информации	4	Средства массовой информации
5	Срок действия: 01.01.2021 - 31.12.2023	5	Сведения о наличии ограничений: Нет ограничений	5	Средства массовой информации	5	Средства массовой информации
6	Дата оценки: 01.01.2021	6	Сведения о наличии конфликта интересов: Нет конфликта интересов	6	Средства массовой информации	6	Средства массовой информации
7	Метод оценки: Сравнительный метод	7	Сведения о наличии ограничений на использование отчета: Ограничения отсутствуют	7	Средства массовой информации	7	Средства массовой информации
8	Цель оценки: Определение рыночной стоимости	8	Сведения о наличии ограничений на распространение информации: Ограничения отсутствуют	8	Средства массовой информации	8	Средства массовой информации
9	Итоговая стоимость: 1 000 000 руб.	9	Сведения о наличии ограничений на использование отчета: Ограничения отсутствуют	9	Средства массовой информации	9	Средства массовой информации
10	Комментарии: Объект недвижимости находится в собственности гражданина	10	Сведения о наличии ограничений на использование отчета: Ограничения отсутствуют	10	Средства массовой информации	10	Средства массовой информации

Рисунок 4.2

Выходной 01 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 1. Планировка земельного участка с кадастровым номером

Информация об участке				
Лист №	Формат А3	Плановый номер		Плановый номер
47/01/0101/01	№ 09/008/01/17/004/07	50:09/002/0544/504		50:09/002/0544/504
Кладовый номер:				
Площадь	Координаты X	Координаты Y	Ссылки на документы	Ссылки на документы
1	2	3	4	5
69	1050114.20	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
70	1050115.01	1111994.59	ЗЕМельный участок	ЗЕМельный участок
71	1050116.14	1111994.59	ЗЕМельный участок	ЗЕМельный участок
72	1050117.61	1111994.59	ЗЕМельный участок	ЗЕМельный участок
73	1050118.23	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
74	1050119.21	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
75	1050120.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
76	1050121.03	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
77	1050122.03	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
78	1050123.03	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
79	1050124.03	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
80	1050125.03	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
81	1050126.03	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
82	1050127.03	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
83	1050128.03	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
84	1050129.03	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
85	1050130.03	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
Полученный документ				04.08.2019
ИНТЕРНЕТ-РЕГИСТРАЦИЯ				ИНТЕРНЕТ-РЕГИСТРАЦИЯ

Рисунок 4.2

Выходной 01 Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 1. Планировка земельного участка с кадастровым номером

Информация об участке				
Лист №	Формат А3	Плановый номер		Плановый номер
47/01/0101/01	№ 09/008/01/17/004/07	50:09/002/0544/504		50:09/002/0544/504
Кладовый номер:				
Площадь	Координаты X	Координаты Y	Ссылки на документы	Ссылки на документы
1	2	3	4	5
86	1050131.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
87	1050132.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
88	1050133.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
89	1050134.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
90	1050135.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
91	1050136.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
92	1050137.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
93	1050138.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
94	1050139.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
95	1050140.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
96	1050141.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
97	1050142.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
98	1050143.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
99	1050144.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
100	1050145.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
101	1050146.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
102	1050147.51	1111994.59	ЗЕМельный участок	0.1
Полученный документ				04.08.2019
ИНТЕРНЕТ-РЕГИСТРАЦИЯ				ИНТЕРНЕТ-РЕГИСТРАЦИЯ

Вх. 130-21 от 09.03.2021

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕХНИЧЕСКОГО
НАДЗОРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Постановление по делу об административном правонарушении № 5/1500/22Э

«10» февраля 2021 г. 12ч.00мин.

141503, Московская обл., г. Солнечногорск, ул. Обуховская 9а.
(место составления постановления)

1. Я, консультант территориального отдела № 5 территориального управления Госадмтехнадзора Московской области - старший государственный административно-технический инспектор Московской области – старший государственный инспектор в области охраны окружающей среды Московской области Деревенсков Александр Анатольевич.

(должность, фамилия, имя, отчество должностного лица, составившего постановление, его адрес)

рассмотрев дело об административном правонарушении, зафиксированном в протоколе №5/1500/22 от 09.02.2021 г. в отношении

ООО "ТрастЮнион АйЭм" Д.У. Рентный ЗПИФ "Земельные ресурсы"

(фамилия, имя, отчество гражданина, должностного лица, наименование юридического лица)

адрес нахождения: 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А пом. XIII, ком. 84-87, 96, 96-102
(место жительства гражданина, должностного лица, местонахождение и почтовый адрес юр. лица)

1.1. Сведения о лице, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении:

ИНН 7705794926 КПП 771401001 ОГРН 5077746882384

Документ, удостоверяющий личность (место регистрации): 06.06.2007 в Межрайонной инспекции Федерально налоговой службы № 46 по г. Москве

1.2. Данные о законном представителе (защитнике): Прудько Евгений Анатольевич по доверенности № Д/20-66 от 06.10.2020

(должность, фамилия, имя, отчество, документы, удостоверяющие полномочия законного представителя, защитника (наименование, номер))

2. УСТАНОВИЛ:


2.1 08 февраля 2021 г. 13 часов 30 мин по адресу: Московская область, г.о. Солнечногорск, зем. участок с кад № 50:09:0020544:504 выявлено нарушение ч. 1 ст. 13, ч. 1 - 3 ст. 13.4 Федерального закона от 24.06.1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», а также ч. 2 ст 51 Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды», выразившееся в наличии навалов твердых коммунальных отходов на земельном участке с кадастровым номером № 50:09:0020544:504 объемом до 50 куб. метров, ответственность за совершение которого предусмотрена ч.1 ст. 8.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ «Несоблюдение требований в области охраны окружающей среды при сборе, накоплении, транспортировании, обработке, утилизации или обезвреживании отходов производства и потребления».

2.2. Учитывая факты, изложенные в протоколе №5/1500/22 от 10.02.2021, на основании части 2 статьи 8.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ, с учётом положений ст. 4.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (смягчающие обстоятельства: не установлено), с учётом положений ст. 4.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (отягчающие обстоятельства: не установлено).

3. ПОСТАНОВИЛ:

Признать ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» являющимся доверительным управляющим Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 8.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ и назначить административное наказание в виде административного штрафа 200 000 (двести тысяч) рублей.

4. Подпись лица, составившего постановление:

Деревенсков А.А. 



Деревенсков А.А.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку № 02/21 от 09.03.2021 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))	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м, для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м, для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское. С ухудшающими факторами согласно, постановления по делу об административном правонарушении №5/1500/22Э от 10.02.2021 г. на земельном участке имеются навалы твердых коммунальных отходов. Выписка из ЕГРН от 07.03.2020 г. Постановления по делу об административном правонарушении №5/1500/22Э от 10.02.2021 г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Цели оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
Вид определяемой стоимости объекта оценки	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). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н) Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства (ст. 3 Федерального закона №135 «Об оценочной деятельности»).
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	16.03.2021 г.

Отчет об оценке 126/21 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 50:09:0020544:504 площадью 948 285 кв. м для сельскохозяйственного производства, расположенного в Солнечногорском районе, Московской области, с. п. Пешковское

Осмотр объекта	Осмотр объекта оценки проводится в период, возможно близкий к дате оценки
Период проведения работ	09.03.2021 г. – 16.03.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительной, технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

Заказчик:

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

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»



Е.В. Кравченко

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»



Н.П. Ивашкова