



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ФАНДОЦЕНКА»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

 / Н.П. Ивашкова /

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 305/21**

рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

24.07.2021 г.

Дата составления отчета:

24.07.2021 г.

Заказчик:

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

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Москва – 2021



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

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

Кравченко Е.В.

## Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 06/21 от 16.07.2021 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 произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 24 июля 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 без НДС –

**32 285 100 (Тридцать два миллиона двести восемьдесят пять тысяч сто) рублей**

**в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	5 593,47	9 307 500
2.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	3 372,65	5 612 100
3.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	280,00	3 796 800
4.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	187,64	2 951 600
5.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	121,93	1 918 000

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
6.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	65,52	888 500
7.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	196,54	3 091 600
8.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	300,00	4 719 000
<b>Итого</b>				<b>10 117,75</b>	<b>32 285 100</b>

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

С уважением,  
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>6</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>8</b>
2.1.    ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	8
2.2.    МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	8
2.3.    ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	8
2.4.    СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	8
2.5.    СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	8
2.6.    ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ .....	8
2.7.    ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ .....	13
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>16</b>
3.1.    Допущения .....	16
3.2.    Заявление о соответствии .....	17
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>18</b>
4.1.    СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	18
4.2.    СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	18
4.3.    СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	19
<b>5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>20</b>
<b>6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>21</b>
6.1.    ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
6.2.    Цель оценки.....	21
6.3.    Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	21
6.4.    РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	21
6.5.    ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
6.6.    ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ .....	23
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>24</b>
7.1.    Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	24
7.2.    Идентификация Объекта оценки .....	24
7.3.    ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	34
7.4.    Анализ наиболее эффективного использования .....	40
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>43</b>
8.1.    Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	43
8.2.    ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	50
8.3.    Анализ рынка земельных участков в Московской области .....	52
8.4.    Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	56
8.5.    Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	58
8.6.    Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки....	59
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>61</b>
9.1.    Последовательность определения стоимости .....	62
9.2.    ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	70
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>82</b>
10.1.    ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	82
10.2.    ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	82
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>86</b>
1.    ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	86
2.    МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	86

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	92
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	100
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР	163
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	169

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

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

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))</b>	Земельные участки (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Земельные участки (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (Пообъектно в разделе 7 Отчета) Выписки из ЕГРН от 30.11.2018г. и 24.11.2018 г.
<b>Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки</b>	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
<b>Цели оценки</b>	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Вид стоимости</b>	<b>Рыночная стоимость</b> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») <b>Справедливая стоимость</b> - цена, которая была бы получена при продаже актива

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

	или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Дата оценки</b>	24.07.2021 г.
<b>Период проведения работ</b>	16.04.2021 г. – 24.07.2021 г.
<b>Осмотр объекта</b>	Оценка производится без проведения осмотра. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. Представленные в отчёты фотоматериалы отражают состояние объекта по состоянию на январь 2021 года и служат для облегчения визуального восприятия. По информации от заказчика изменений по количественным и качественным характеристикам на дату оценки не было.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.</li> <li>4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.</li> <li>8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</li> </ol>

## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

### 2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

### 2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

В части не противоречащей указанному в разделе 2.1. - 2.3., при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности СПОД РОО 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков».

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

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

### 2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (СПОД РОО 01-001-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

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



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

Термины и определения в соответствии со Стандартом оценки Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (СПОД РОО 01-002-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

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

Термины и определения в соответствии с «Требования к отчету об оценке» (СПОД РОО 01-003-2020) от 11 января 2021 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

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

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

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

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

<b>Рыночная стоимость</b>	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.
<b>Кадастровая стоимость</b>	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 Налоговым Кодексом РФ

<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	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.
<b>Право собственности</b>	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.
<b>Право аренды</b>	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.

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

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

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

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

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

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

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

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

## 2.7. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 06/21 от 16.07.2021 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. Оцениваемые права (требование) считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. В соответствии с п. 5 ФСО № 7 Оценщиком проводится осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Исходя из вышесказанного, осмотр объектов оценки проводился 23.01.2020 года. По данным заказчика состояние объекта оценки не изменилось на дату оценки.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
6. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Данные по рынку, сделки и предложения до сложившейся ситуацией с пандемией представлены в отчете и могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
7. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
8. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
9. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.



### 3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик

Делов А.И. \_\_\_\_\_



## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	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	Делов Андрей Игоревич
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87 Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: delov@fundocenka.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член Ассоциации «Русское общество оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 009234. Ассоциация «Русское общество оценщиков» 107078, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5. Контактный телефон. (495) 657-8637 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0003, 09.07.2007 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о среднем профессиональном образовании КОБ №0207202 по специальности «Оценка (по отраслям и областям применения)», выданный колледжем учреждения «Академия экономики и статистики» 26.06.2008 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный Алматинской академией экономики и статистики 07.06.2010 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 019434-1 от 20.05.2021 г. по направлению Оценка недвижимости;
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис обязательного страхования ответственности оценщика №0991R/776/90200/20 от 02 ноября 2020 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г., лимит ответственности страховщика – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А, пом XIII ком. 83,87
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-20 от 03.06.2014 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет справедливой стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка»
Место нахождения	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: 8 (499) 550-1509 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
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.
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
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 № 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 № 06/21 от 16.07.2021 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 305/21, дата составления 24.07.2021 г.

### 6.2. Цель оценки

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

### 6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области	Не применялся	32 285 100	Не применялся

### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**32 285 100 (Тридцать два миллиона двести восемьдесят пять тысяч сто) рублей**

*в том числе:*

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	5 593,47	9 307 500
2.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	3 372,65	5 612 100

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

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
3.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	280,00	3 796 800
4.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	187,64	2 951 600
5.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	121,93	1 918 000
6.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	65,52	888 500
7.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	196,54	3 091 600
8.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	300,00	4 719 000
	<b>Итого</b>			10 117,75	<b>32 285 100</b>

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

## 6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

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

Оценщик

Делов А.И. 

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

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

№ п/п	Кадастровый номер	Документ	Серия, номер	Дата выдачи документа
1.	50:08:0070265:42	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224028155	30.11.2018г.
2.	50:08:0090341:68	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/224024395	30.11.2018г.
3.	50:09:0060126:0010	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219040412	24.11.2018
4.	50:09:0060433:14	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219039179	24.11.2018
5.	50:09:0060433:15	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219039542	24.11.2018
6.	50:09:0060433:25	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219038618	24.11.2018
7.	50:09:0060510:30	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219040327	24.11.2018
8.	50:09:0060812:0010	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости	№ 99/2018/219039829	24.11.2018

### 7.2. Идентификация Объекта оценки

Земельные участки (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области.

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

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объектов	Московская область, р-н Истринский
Направление	Северо-Западное
Площадь земельных участков, кв.м	337 265- 559 347
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участков	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от областного центра	Волоколамское и Новорижское шоссе
Расстояние от областного центра, км	59-63 (информация по удалении от областного центра определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» ( <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> ))
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Нет
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

**Источник:** составлено Оценщиком

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**



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

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объектов	Московская область, р-н Солнечногорский
Направление	Северо-Западное
Площадь земельных участков, кв.м	От 6 552 до 30 000
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки	Доверительное управление
<b>Описание</b>	
Рельеф участков	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от областного центра	Пятницкое шоссе/Ленинградское
Расстояние от областного центра, км	16-37 (информация по удалении от областного центра определялась на основании интернет сайта «Яндекс карты» ( <a href="https://yandex.ru/maps">https://yandex.ru/maps</a> ))
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Нет
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 7.2-3 Перечень оцениваемых объектов**

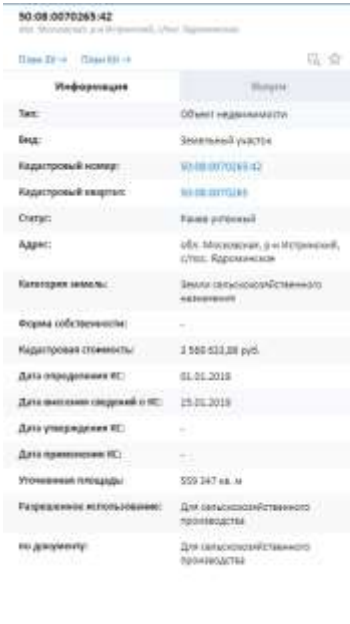
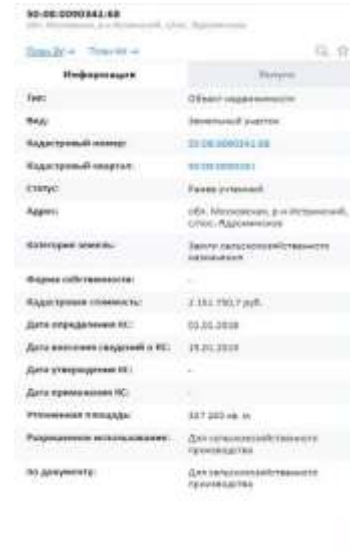
№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
1.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	559 347	3 568 633,86
2.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	337 265	2 151 750,7
3.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	293 160
4.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	66 424,56
5.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	43 163,22
6.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	37 739,52

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

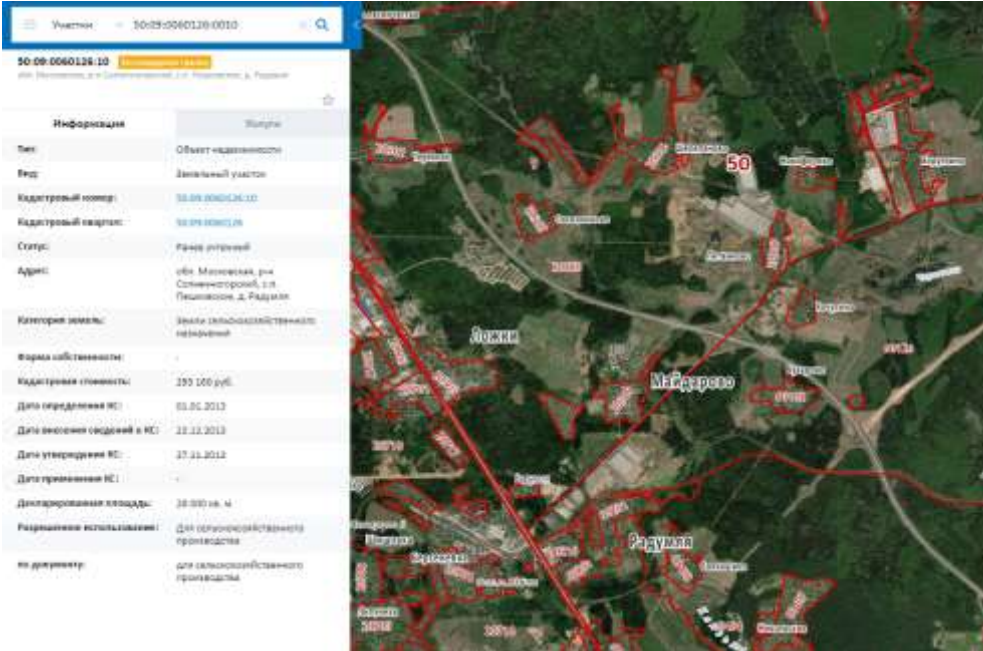
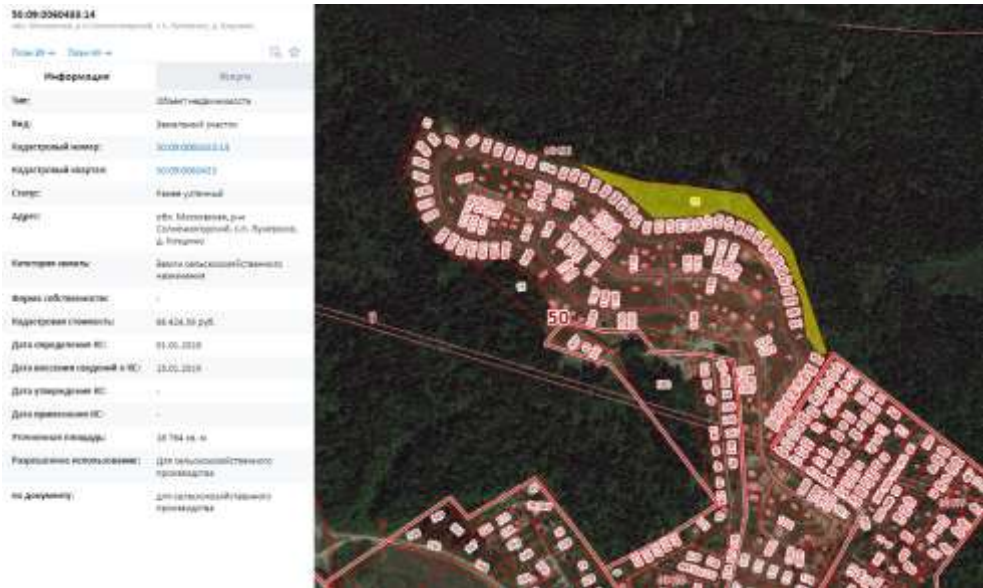
№ п/п	Объект оценки	Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Кадастровая стоимость, руб.
7.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	131 485,26
8.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	123 900

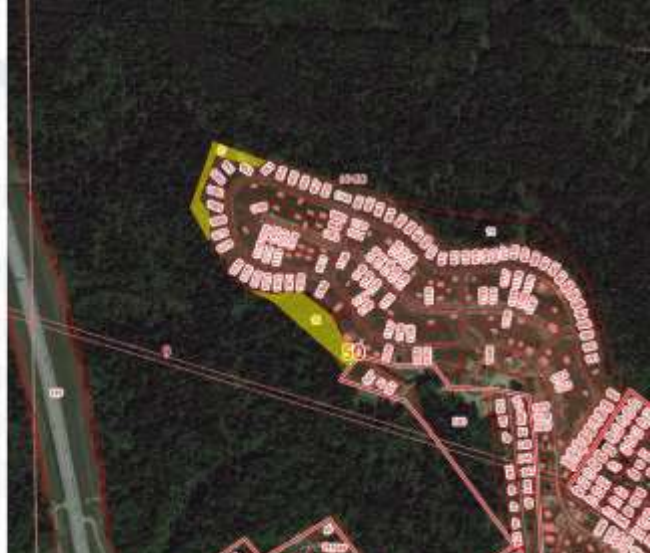


Источник: На основании данных полученных от заказчика

Таблица 7.2-4 Расположение земельных участков на публичной кадастровой карте

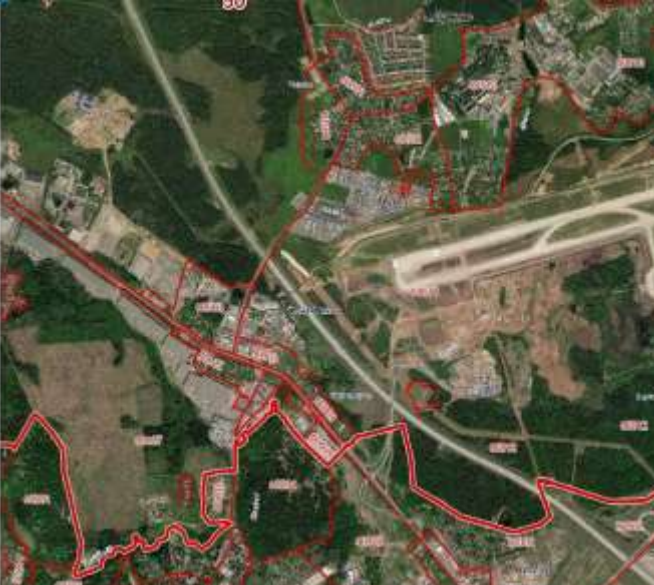
№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
1.	50:08:0070265:42	
2.	50:08:0090341:68	

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
3.	50:09:0060126:0010	<p>Без координат границ</p> 
4.	50:09:0060433:14	

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
5.	50:09:0060433:15	<div data-bbox="501 197 821 748"> <p>50:09:0060433:15 Истринский район Солнечногорский с/п. Луховицкий д. Покров</p> <p>План 2/1 м План 4/1 м</p> <p><b>Информация</b> <span>Землеу</span></p> <p>Тип: Объект недвижимости</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060433:15</p> <p>Кадастровый квартал: 50:09:0060433</p> <p>Статус: Земля учётной</p> <p>Адрес: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Луховицкий, д. Покров</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Форма собственности: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 41 263,22 руб.</p> <p>Дата определения ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 15.01.2018</p> <p>Дата утверждения ИС: -</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Учтенная площадь: 12 270 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства</p> <p>по документам: Для сельскохозяйственного производства</p> </div> 
6.	50:09:0060433:25	<div data-bbox="501 775 821 1326"> <p>50:09:0060433:25 Истринский район Солнечногорский с/п. Луховицкий д. Покров</p> <p>План 2/1 м План 4/1 м</p> <p><b>Информация</b> <span>Землеу</span></p> <p>Тип: Объект недвижимости</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060433:25</p> <p>Кадастровый квартал: 50:09:0060433</p> <p>Статус: Участок</p> <p>Адрес: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Луховицкий, д. Покров</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Форма собственности: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 17 794,52 руб.</p> <p>Дата определения ИС: 01.01.2018</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 15.01.2018</p> <p>Дата утверждения ИС: -</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Учтенная площадь: 9 152 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства</p> <p>по документам: Для сельскохозяйственного производства</p> </div> 
7.	50:09:0060510:30	<div data-bbox="501 1352 821 1977"> <p>50:09:0060510:30 Истринский район Солнечногорский, с/п. Луховицкий, область Покров</p> <p>План 2/1 м План 4/1 м</p> <p><b>Информация</b> <span>Землеу</span></p> <p>Тип: Объект недвижимости</p> <p>Вид: Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер: 50:09:0060510:30</p> <p>Кадастровый квартал: 50:09:0060510</p> <p>Статус: Участок</p> <p>Адрес: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Луховицкий, область Покров</p> <p>Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p>Форма собственности: -</p> <p>Кадастровая стоимость: 131 485,26 руб.</p> <p>Дата определения ИС: 26.11.2016</p> <p>Дата внесения сведений в ИС: 22.04.2018</p> <p>Дата утверждения ИС: -</p> <p>Дата прекращения ИС: -</p> <p>Учтенная площадь: 19 854 кв. м</p> <p>Разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства</p> <p>по документам: Для сельскохозяйственного производства</p> </div> 

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

№ п/п	Кадастровый номер	Снимок со спутника
8.	50:09:0060812:0010	<p data-bbox="863 181 1114 210">Без координат границ</p> <div data-bbox="497 219 810 801"> <p data-bbox="504 226 751 241">50:09:0060812:10</p> <p data-bbox="504 241 751 257">Область Московской, район Солнечногорский, с/п.п. Лучинское, д. Дубровка</p> <p data-bbox="504 286 608 302"><b>Информация</b></p> <p data-bbox="504 309 751 324">Тип: Область недвижимости</p> <p data-bbox="504 331 751 347">Вид: Земельный участок</p> <p data-bbox="504 353 751 369">Кадастровый номер: 50:09:0060812:10</p> <p data-bbox="504 376 751 392">Кадастровый квартал: 50:09:0060812</p> <p data-bbox="504 398 751 414">Статус: Земельный участок</p> <p data-bbox="504 421 751 481">Адрес: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п.п. Лучинское, д. Дубровка</p> <p data-bbox="504 488 751 504">Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения</p> <p data-bbox="504 510 751 526">Форма собственности: -</p> <p data-bbox="504 533 751 548">Кадастровая стоимость: 119 900 руб.</p> <p data-bbox="504 555 751 571">Дата определения ИС: 01.03.2018</p> <p data-bbox="504 577 751 593">Дата внесения сведений в ИС: 15.02.2018</p> <p data-bbox="504 600 751 616">Дата утверждения ИС: -</p> <p data-bbox="504 622 751 638">Дата прекращения ИС: -</p> <p data-bbox="504 645 751 660">Дополнительная площадь: 30 000 кв. м.</p> <p data-bbox="504 667 751 705">Разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения</p> <p data-bbox="504 712 751 750">На документе: Для сельскохозяйственного назначения</p> </div> 

Источник: <https://pkk.rosreestr.ru>

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

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Описание факторов и характеристик
1.	50:08:0070265:42	559 347	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Шмелево. Площадь пересечения: 64 323 кв.м (11,5%) 2. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ВЛ 35 кВ "Петровская Лыщево II". Площадь пересечения: 32 814 кв.м (5,9%) 3. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Радищево-Луч. Площадь пересечения: 64 328 кв.м (11,5%) 4. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ВЛ 35 кВ "Петровская-Лыщево I". Площадь пересечения: 32 689 кв.м (5,8%) 5. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:08:0090341:68	337 265	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона ЛЭП 10 кВ с отпайками: ПС №683 фидер 6. Площадь пересечения: 4 466 кв.м (1,3%) 2. Придорожная полоса. Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-9 "Балтия" км 34+100 - км 91+480, км 88+460 - км 89+540, км 89+980 - км 91+480. Площадь пересечения: 25 523 кв.м (7,6%) 3. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1 - подлежащие особой охране сельскохозяйственные земли. В данной зоне не предусмотрено строительство.
	50:09:0060126:0010	28 000	Отсутствуют
	50:09:0060433:14	18 764	Отсутствуют
	50:09:0060433:15	12 193	Отсутствуют
	50:09:0060433:25	6 552	Отсутствуют
	50:09:0060510:30	19 654	1. Охранная зона инженерных коммуникаций. Охранная зона магистрального газопровода-отвода к КРП-13. Площадь пересечения: 10 805 кв.м (55%)
	50:09:0060812:0010	30 000	Отсутствуют

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

**Справочно:****Водоохранные зоны**

Согласно Водному Кодексу РФ, а именно Статье 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы<sup>2</sup>:

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

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

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

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

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

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

*15. В границах водоохранных зон запрещаются:*

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

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

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

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

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

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

<sup>2</sup> [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;



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

18. Установление границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе обозначение на местности посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (часть 18 в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 № 118-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ)».

### **Охранная зона инженерных коммуникаций<sup>3</sup>**

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

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

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

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

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

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

### **Придорожные полосы<sup>4</sup>**

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

<sup>3</sup> <https://rkc56.ru/terms/?id=118>

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

значения предоставляется ГБУ МО «Мосавтодор».

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

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

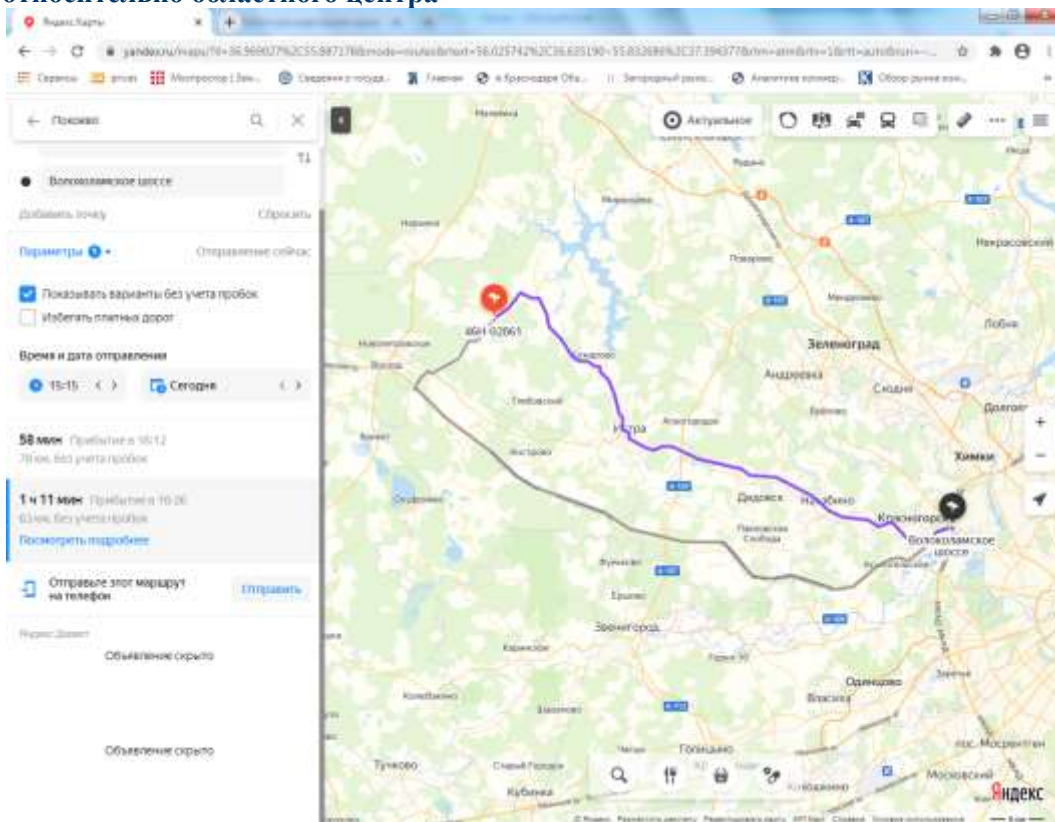
1. Автомобильная дорога на испрашиваемом участке расположена в границах населенных пунктов.
2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, планируется осуществить за границами придорожных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

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Далее приведено краткое описание данных районов.

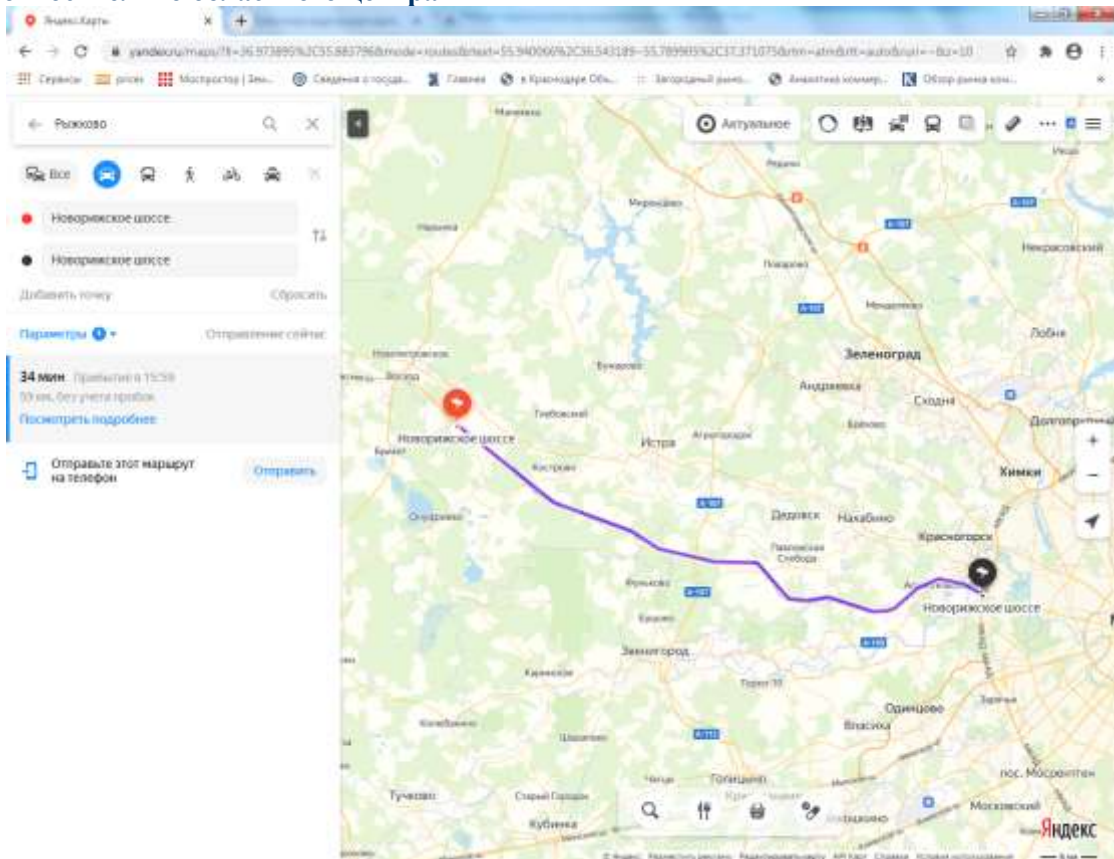
**Рисунок 7-2. Расположение земельных участков с кадастровыми номерами 50:08:0070265:42 относительно областного центра**



Источник: Яндекс карты<sup>5</sup> (<https://yandex.ru/maps>)

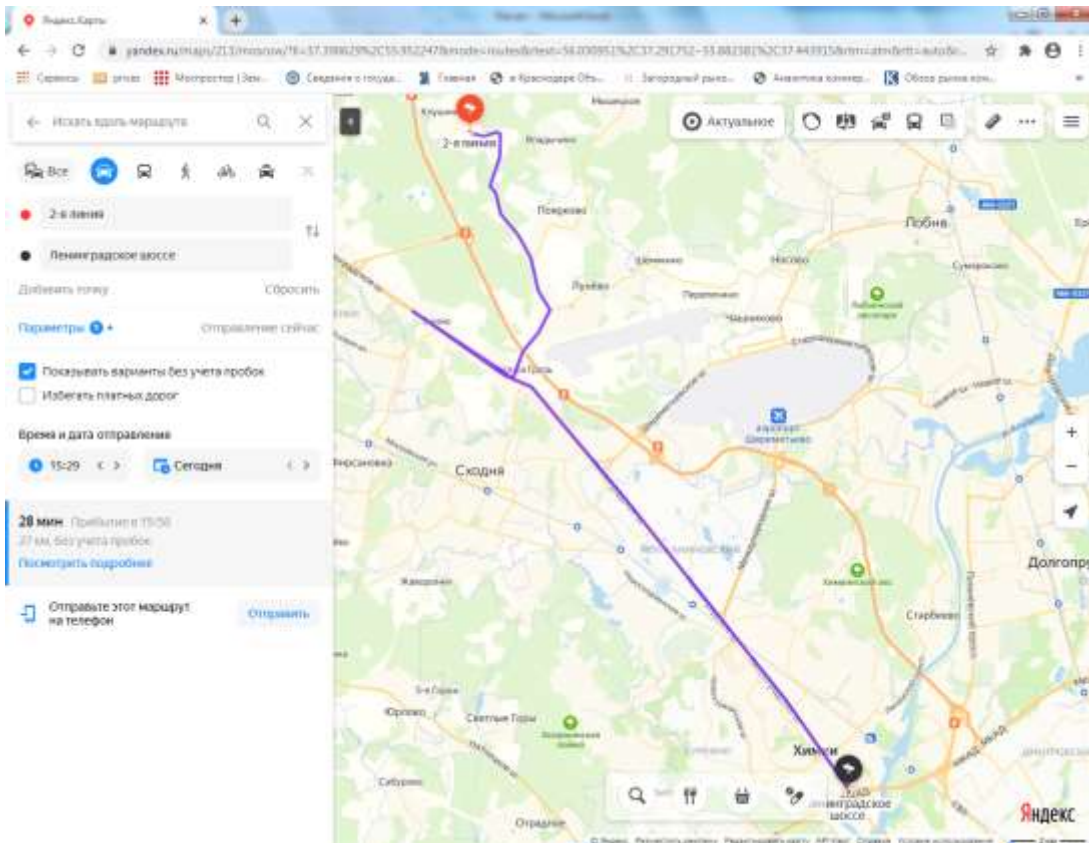
<sup>5</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

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



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

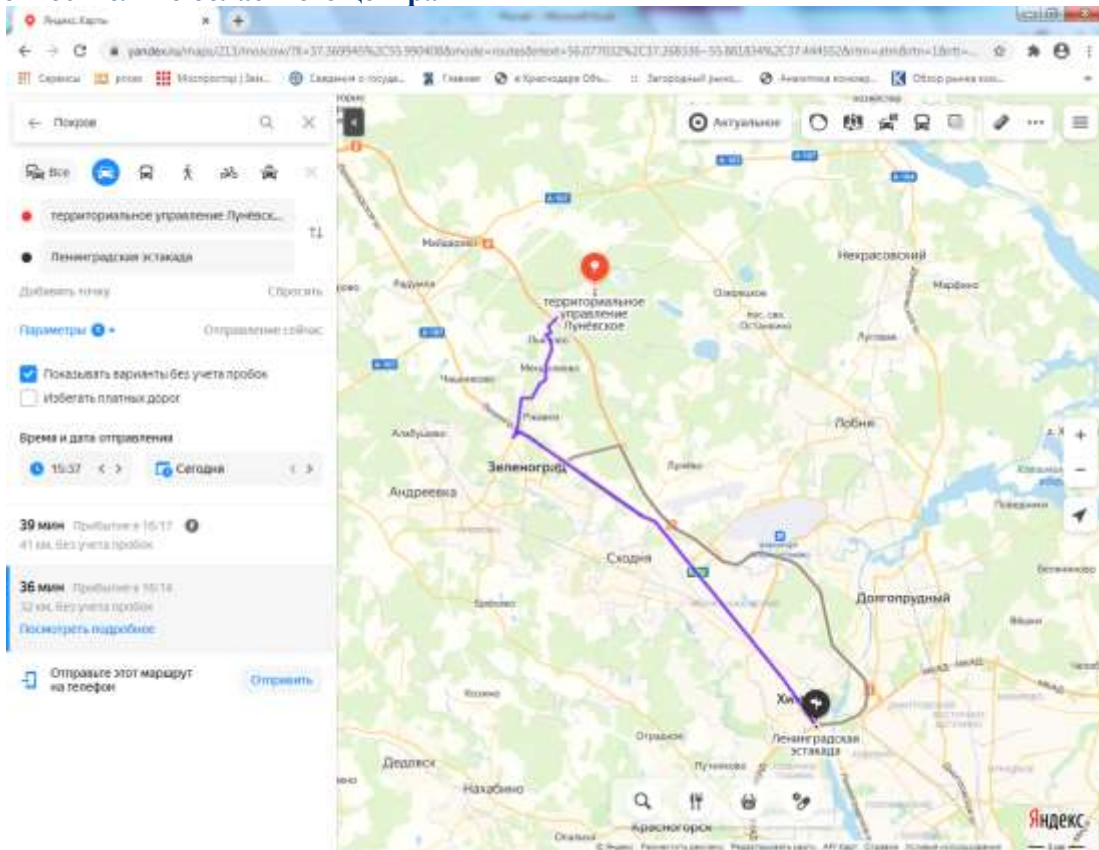
**Рисунок 7-5. Расположение земельных участков с кадастровыми номерами 50:09:0060433:14, 50:09:0060433:15 относительно областного центра**



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

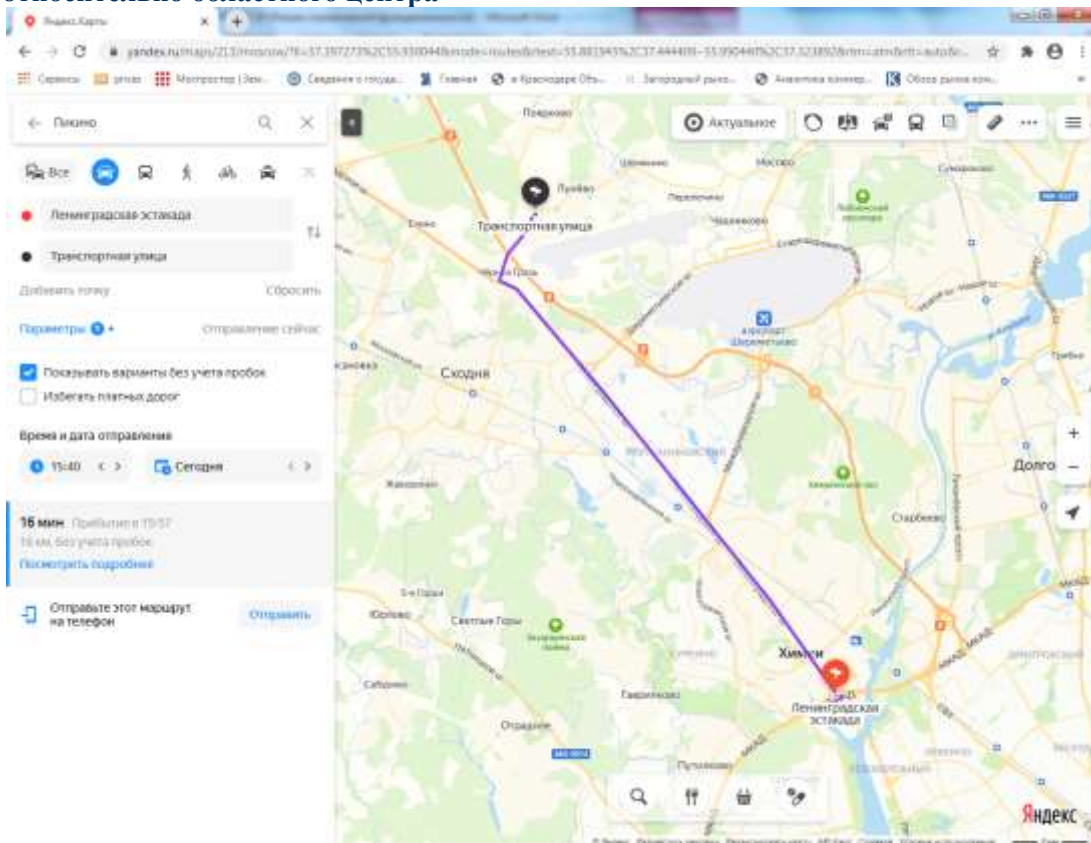
**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

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



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

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



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

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

## Истринский район<sup>6</sup>

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

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

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

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

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

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

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

<sup>6</sup>[http://www.april-realty.ru/article.php?id\\_catalog=5&id\\_position=16](http://www.april-realty.ru/article.php?id_catalog=5&id_position=16)



### **Солнечногорский район<sup>7</sup>**

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

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

#### **Экономика.**

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

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

#### **Наука.**

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

#### **Предпринимательство.**

Развитие малого и среднего бизнеса остается ключевым фактором экономического роста и роста доходов населения. Это один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения

<sup>7</sup> [http://solreg.ru/socio\\_economic/](http://solreg.ru/socio_economic/)

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

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

#### **Инвестиции.**

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

#### **Новостройки.**

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

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

#### **Транспорт.**

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

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

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



#### 7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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



зоне расположения объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Критерий юридической допустимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Критерий максимальной продуктивности**

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

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

Земельные участки не застроены.

#### **Вывод**

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

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

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

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

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

#### **Социально-экономическая обстановка на территории Российской Федерации**

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4кв19 продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

#### **Рынок труда**

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п.п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек, но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек, разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4 квартал 2019. Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек и превысила допандемический уровень.

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек.

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее. С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.

#### **Показатели деловой активности**

в % к соотв. периоду предыдущего года	май 21	апр. 21	кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
<b>Экономическая активность</b>												
<b>ВВП</b>	10,9*	10,8*	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
<b>Рынок труда</b>												
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

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

## Картина инфляции за ноябрь 2020 года<sup>8</sup>

Инфляция в июне сохранялась на повышенном уровне (0,69% м/м после 0,74% м/м в мае). В годовом выражении рост цен продолжил ускоряться (6,50% г/г после 6,02% г/г), в том числе под влиянием низкой базы прошлого года. Основной вклад по-прежнему вносят продовольственные товары за счет опережающего роста плодоовощной продукции. Вместе с тем в июне рост продовольственной инфляции замедлился (до 0,64% м/м с 0,96% м/м месяцем ранее). Цены на непродовольственные товары пока продолжают расти повышенными темпами (0,68% м/м в июне, 0,74% в мае) за счет товаров с высокой импортной составляющей и стройматериалов. Кроме того, в июне значительно ускорилась инфляция в секторе услуг (до 0,76% м/м после 0,44% м/м в мае) при росте цен на услуги, связанные с туризмом.

За неделю с 29 июня по 5 июля инфляция ускорилась до 0,46% (6,60% г/г). Основной вклад внесла регулярная индексация тарифов ЖКХ, а также рост стоимости зарубежных поездок (с этой недели в еженедельную корзину включена поездка в Турцию). Сдерживающее влияние оказало начавшееся сезонное удешевление плодоовощной продукции. Цены на продукты питания за исключением плодоовощной продукции росли умеренными темпами (около 0,1% н/н шестую неделю подряд).

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июне 2021 г. сохранялась на повышенном уровне: 0,69% м/м (май: 0,74% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,71% м/м SA (0,67% м/м SA

<sup>8</sup> <https://www.economy.gov.ru/material>

месяцем ранее). В годовом выражении инфляция продолжила ускоряться (до 6,50% г/г в июне после 6,02% г/г в мае). Влияние по-прежнему оказывает низкая база прошлого года, когда рост потребительских цен сдерживался карантинными ограничениями.

Продовольственная инфляция в июне замедлилась до 0,64% м/м с 0,96% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,68% м/м SA с 0,76% м/м SA месяцем ранее.

Основной вклад в замедление внесла нормализация темпов роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции. Замедлился рост цен на отдельные социально значимые товары (крупа гречневая, мясо, в том числе куриное), ускорилось сезонное снижение цен на яйца. Значительно снизились темпы роста цен на масло подсолнечное.

Вместе с тем в июне сохранились высокие темпы роста цен на плодоовощную продукцию. Несмотря на более сильную дефляцию на огурцы и помидоры, ускорился рост цен на овощи «борщевых набор» (особенно на картофель, морковь и свеклу) при низких сборах отдельных овощей в прошлом году.

Непродовольственная инфляция в июне составила 0,68% м/м после 0,74% м/м в мае. Продолжилось ускорение роста цен на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей (мебель, бытовая химия), а также стройматериалы. Вместе с тем на ряд товаров наблюдалось снижение цен (телерадиотовары, средства связи, отдельные электробытовые приборы). Удорожание бензина в июне сезонно ускорилось.

В секторе услуг инфляция в июне ускорилась до 0,76% м/м, с исключением сезонного фактора – до 0,57% м/м SA. Влияние оказало более выраженное сезонное удорожание услуг воздушного и железнодорожного транспорта, санаторно-оздоровительных услуг, а также услуг зарубежного туризма при повышенном спросе и возобновлении авиасообщения с рядом стран, пользующихся спросом среди российских туристов.

На мировых рынках продовольствия в период с 29 июня по 5 июля цены повысились в среднем на 1,9%. Наиболее существенно подорожали пальмовое масло и сахар-сырец. Рост цен на подсолнечное масло и пшеницу был более умеренным. Причинами роста цен стали ожидания увеличения спроса на отдельные товары, наряду с ухудшением в конце июня Министерством сельского хозяйства США прогнозов предложения в текущем сельскохозяйственном сезоне. В частности, были понижены оценки будущих посевных площадей сои, запасов пшеницы, урожая сахарного тростника.

На мировом рынке черных металлов по большинству позиций в рассматриваемый период наблюдалось снижение цен. Импортные цены на лом черных металлов в Турции (основной бэнчмарк рынка металлолома) понизились на -0,6% после сопоставимого роста в июне. Российские экспортные цены на металлолом опустились на -12,5%, на горячекатаный и холоднокатаный прокат – на -5% и -4%. Противоположную динамику продемонстрировали только фьючерсные цены на арматуру, которые выросли в первую неделю июля на 1,6% после снижения на -1,5% в июне.

Риски дальнейшего роста цен на металлопродукцию в перспективе двух месяцев сохранятся из-за опережающего роста спроса (по сравнению с мировым производством) со стороны крупнейших экономик. Вместе с тем сдерживающее влияние на цены будут оказывать меры Китая по «охлаждению» рынка черных металлов.

	июн.21	май.21	апр.21	мар.21	фев.21	январ.21	2020	2019
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,50	6,02	5,53	5,79	5,67	5,19	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,69	0,74	0,58	0,66	0,78	0,67	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,71	0,67	0,52	0,60	0,58	0,39	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,90	7,40	6,55	7,58	7,72	7,03	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	0,64	0,96	0,75	0,82	1,22	1,01	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,68	0,76	0,52	0,68	0,75	0,38	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,04	6,68	6,16	5,92	5,67	5,10	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,68	0,74	0,66	0,72	0,58	0,53	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,85	0,82	0,68	0,67	0,58	0,48	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,95	3,29	3,30	3,20	2,91	2,84	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,44	0,22	0,37	0,44	0,38	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,57	0,36	0,31	0,40	0,37	0,31	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,55	6,04	5,47	5,38	5,04	4,55	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,75	0,82	0,58	0,83	0,58	0,50	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,82	0,83	0,62	0,71	0,58	0,41	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,78	5,23	4,86	4,77	4,67	4,34	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,66	0,47	0,54	0,48	0,43	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,79	0,70	0,53	0,52	0,45	0,36	-	-

## Социально-экономическое развитие Московской области<sup>9</sup>

Московская область – крупный промышленно развитый регион, характеризующийся значительным вкладом в экономику страны. Регион занимает 2 место по численности населения (7,7 млн. человек на 01.01.2021, или 5,3% от общей численности населения страны) и 2 место – по объему ВРП (по итогам 2019 года – 5,2 трлн. рублей, или 5,4% суммарной валовой добавленной стоимости Российской Федерации).

По итогам I квартала 2021 года отмечен рост по основным показателям социально-экономического развития:

- промышленного производства – на 12,8%, в частности, производства обрабатывающих отраслей – на 13,5% (по объемам – 3 и 2 место в России соответственно);
- производства продукции сельского хозяйства – на 5,1%;
- объема строительных работ – на 1% (3 место по объему);
- ввода жилья – на 19,7% (1 место по объему);
- оборота оптовой торговли – на 6,8% (3 место по объему);
- розничного товарооборота – на 2,1% (2 место по объему);
- уровня среднемесячной заработной платы – на 4,4%;
- среднесписочной численности работников – на 0,3%.

Объем платных услуг снизился на 1%, оборот общественного питания – на 13,2%

В среднем за отчетный период потребительские цены на товары и услуги выросли на 5,45% к соответствующему уровню предыдущего года, в том числе на продовольственные товары – на 7,12%, непродовольственные – на 6,66%, услуги – на 2,41%.

Численность официально зарегистрированных безработных на конец марта 2021 года составила 103,3 тыс. человек, что в 4,5 раза превышает уровень конца марта прошлого года. Уровень зарегистрированной безработицы составил 2,492 процента от численности рабочей силы.

## Развитие промышленного производства

<sup>9</sup> <https://mef.mosreg.ru/download/document/9564816>

В I квартале 2021 года индекс промышленного производства составил 112,8%, в том числе в добыче полезных ископаемых – 71,1%, обрабатывающих производствах – 113,5%, обеспечении электрической энергией, газом и паром – 112,5%, водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, ликвидации загрязнений – 97,3%.

Объем отгруженной промышленной продукции (выполненных работ и услуг) составил 841,8 млрд. рублей.

Добывающий комплекс в Московской области представлен в основном добычей камня, песка и глины, объем отгруженной продукции по которым в I квартале 2021 года составил 2,1 млрд. рублей.

Обрабатывающие производства являются основой промышленного комплекса Московской области (доля в объеме отгруженной промышленной продукции – 85%, или 715,1 млрд. рублей).

В I квартале 2021 года объем отгруженной продукции по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» составил 104,3 млрд. рублей, в том числе 48,1 млрд. рублей пришлось на производство, передачу и распределение электроэнергии, 44,8 млрд. рублей – на производство, передачу и распределение пара и горячей воды, кондиционирование воздуха, 11,4 млрд. рублей – на производство и распределение газообразного топлива

Объем выполненных работ и услуг по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил 20,4 млрд. рублей, в том числе по забору, очистке и распределению воды – 4,4 млрд. рублей, сбору и обработке сточных вод – 4,2 млрд. рублей, сбору, обработке и утилизации отходов, обработке вторичного сырья – 11,7 млрд. рублей, предоставлению услуг в области ликвидации последствий загрязнений и прочих услуг, связанных с удалением отходов – 0,6 млрд. рублей.

### **Развитие сельского хозяйства**

Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в I квартале 2021 года достиг 105,1%. За I квартал 2021 года хозяйствами всех категорий произведено 177,8 тыс. тонн молока (102,7% к уровню I квартала 2020 года), 81 тыс. тонн скота и птицы на убой (104,8%), 35 млн. штук куриных яиц (110,7%).

Средний надой молока на одну корову молочного стада в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, в отчетном периоде составил 2 059 килограммов против 2 001 килограмма в I квартале 2020 года (рост на 2,9%). По объему производства молока Московская область занимает 2-е место в ЦФО и 10-е место в РФ.

Поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий в отчетном периоде увеличилось на 2,2% процента (207,9 тыс. голов, из них 98,9 тыс. голов коров), свиней – на 4,6% (347,2 тыс. голов), овец и коз – на 6,6% (76,9 тыс. голов). Поголовье птицы – снизилось на 11,2% (10 млн. голов).

### **Инвестиции**

По итогам I квартала 2021 года объем инвестиций в основной капитал в сопоставимых ценах относительно соответствующего уровня 2020 года увеличился на 0,5% и составил 130,1 млрд. рублей. По данному показателю Московская область занимает 4 место в Российской Федерации (1 место – г. Москва, 2 место – ХМАО, 3 место – ЯНАО).

Наибольшие объемы инвестирования приходились на машины 3 и оборудование – 44,9% (в I квартале 2020 года – 37,5%), здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель – 28,3% (39,8%), жилищное строительство – 22,4% (18,8%).

Согласно данным Единой автоматизированной системы «Перечни инвестиционных проектов, реализуемых и предполагаемых к реализации на территории Московской области, в том числе с участием Московской области» на территории муниципальных образований Московской области в I квартале 2021 года привлечено 14 новых инвесторов.

### **Строительство**

В I квартале 2021 года отмечен некоторый рост деловой активности в сфере строительства. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 91,2 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1% выше соответствующего уровня предыдущего года

В отчетном периоде на территории Московской области введено в эксплуатацию 8,3 тыс. зданий жилого и нежилого назначения общей площадью 2,9 млн. кв. метров.

За счет всех источников финансирования введено в эксплуатацию 25,9 тыс. новых квартир. Общая площадь новых жилых домов составила 1,9 млн. кв. метров, что на 19,7% больше, чем в I квартале 2020 года. Из них 2,8 млн. кв. метров жилья (32,4% от общего ввода) построено в сельской местности. По вводу жилья Московская область по-прежнему занимает 1 место в стране.

Значительную роль в формировании жилого фонда региона играют индивидуальные застройщики. Объем построенного населением жилья составил почти 1,1 млн. кв. метров (или 57,7% от общего объема введенного жилья).

В I квартале 2021 года при содействии Правительства Московской области восстановлены права восстановлены права 4 795 граждан – участников долевого строительства по 37 многоквартирным жилым домам.

### **Внешняя торговля**

По данным Федеральной таможенной службы в I квартале 2021 года предприятия и организации, зарегистрированные в Московской области, осуществляли торговлю со 170 странами мира, что на 21 страну больше, чем в соответствующем периоде 2020 года.

При этом почти 60% внешнеторгового оборота приходилось всего на 8 стран, которые стали основными торговыми партнерами региона (Китай – 21,94%, Беларусь – 9,7%, Германия – 6,84%, Казахстан – 5,37%, Япония – 4,96%, Италия – 4,77%, США – 3,14%, Нидерланды – 2,71%).

Внешнеторговый оборот Московской области в I квартале 2021 года составил 8,7 млрд. долларов США, увеличившись по сравнению с I кварталом предыдущего года на 34,9%.

Экспорт товаров из Московской области составил почти 1,8 млрд. долларов США (рост относительно I квартала 2020 года в 1,6 раза), в том числе в государства СНГ – 1,1 млрд. долларов США (рост в 1,7 раза), страны дальнего зарубежья – 0,7 млрд. долларов США (снижение на 26,9%).

Импорт товаров в Московскую область составил почти 7 млрд. долларов США (рост относительно I квартала 2020 года на 30,4%), в том числе из государств СНГ – 0,7 млрд. долларов США (рост в 1,6 раза), стран дальнего зарубежья – 6,3 млрд. долларов США (рост в 1,3 раза).

По сравнению с I кварталом 2020 года отрицательное сальдо торгового баланса Московской области (т.е. преобладание импорта над экспортом) увеличилось на 1 млрд. долларов США (или на 23,6%) и сложилось в размере 5,2 млрд. долларов США.

По итогам I квартала 2021 года Московская область заняла 4 место среди субъектов Российской Федерации по объему экспорта несырьевой неэнергетической продукции.

### **Потребительский рынок**

В структуре валового регионального продукта более четверти добавленной стоимости приходится на оптовую и розничную торговлю (20,5% по итогам 2019 года).

Оборот розничной торговли Московской области в I квартале 2021 года составил 707,5 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 2,1% превышает уровень I квартала 2020 года. По объемам оборота среди других субъектов России регион уступает лишь городу Москве (1 359,8 млн. рублей)

В общем объеме оборота розничной торговли 80,4% приходилось на крупные организации, 9,4% – на малые предприятия, включая микропредприятия, 7,3% – на индивидуальных предпринимателей, реализующих товары вне рынка и ярмарок, 1,5% – на субъекты среднего предпринимательства, 1,4% – на розничные рынки и ярмарки.

В товарной структуре оборота 55% занимали непродовольственные товары (100,5% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах) и 45% – пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия (снижение на 4,2%).

В I квартале 2021 года населению Московской области оказано платных услуг на общую сумму 134,8 млрд. рублей, что на 1% ниже уровня I квартала 2020 года. Наибольшая доля в их структуре (35,5% от общего объема) приходилась на коммунальные услуги, 16,2% – на бытовые и 10% – на жилищные. Также 8,3% общего объема платных услуг составили медицинские услуги



По сравнению с I кварталом 2020 года цены на потребительском рынке товаров и услуг в Московской области выросли на 5,45%, в том числе продукты питания подорожали на 7,12%, непродовольственные товары – на 6,66%, услуги – на 2,41%.

### **Рынок труда, занятость и заработная плата**

Московская область – это второй по численности рабочей силы субъект Российской Федерации после г. Москвы – 4,1 млн. человек.

Среднесписочная численность работников (без внешних совместителей) по полному кругу организаций Московской области в I квартале 2021 года составила 2,3 млн. человек, что на 0,3% выше уровня I квартала 2020 года

Из общей численности работников 19,3% заняты в торговле, 18,8% – в обрабатывающих отраслях, 8,8% – в образовании, 8,5% – в транспортировке и хранении грузов, 7,9% – в здравоохранении и социальных услугах, 6,1% – в области профессиональной, научной и технической деятельности.

Уровень общей безработицы по методологии МОТ в Московской области в среднем за I квартал 2021 года составил 3,9%, что ниже среднероссийского значения на 1,7 п.п. (5,6%).

Уровень зарегистрированной безработицы на конец марта 2021 года составил 2,49% (в среднем по России – 2,3%). В I квартале 2021 года среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в Московской области составила 58 031,7 рубля, что выше уровня I квартала 2020 года на 4,4%.

На протяжении семи лет регион по уровню заработной платы стабильно занимает 12-13 место в рейтинге субъектов, уступая гг. Москва и Санкт-Петербург, а также регионам Крайнего Севера (и приравненных к ним территориям), жители которых получают соответствующие надбавки за условия проживания.

Наиболее высокий размер оплаты труда наблюдался в финансовых и страховых организациях (82 985,9 рубля), в организациях, осуществляющих профессиональную научную или техническую деятельность (79 467,4 рубля), деятельность в области информации и связи (73 139,1 рубля), в организациях здравоохранения (67 275 рублей). Выше среднеобластного уровня также сложилась заработная плата в транспортировке и хранении (61 659,2 рубля), добыче полезных ископаемых (60 314,2 рубля), обрабатывающих производствах (61 157,3 рубля), производственной деятельности по обеспечению электроэнергией, газом и паром, кондиционированию воздуха (58 927,6 рубля).

### **Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок коммерческой недвижимости**

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

Оценщик для определения справедливой (рыночной стоимости) подбирал объекты наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, расположенным, как и объект оценки в Московском регионе. Цены на сопоставимые объекты сформированы под влиянием социально-экономических факторов, условий рынка, которые действуют на дату проведения оценки непосредственно там же, где находится объект оценки, следовательно, учитывает социально-экономические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

## 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 областного центра:*

- У границе км;
- До 30 км;
- 30-70 км;
- Более 70 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, предоставленными Заказчиком, объектом оценки являются: земельные участки (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного

назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. в Северо-Западном (по Волоколамскому, Пятницкому шоссе и Ленинградскому) направлениях.

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

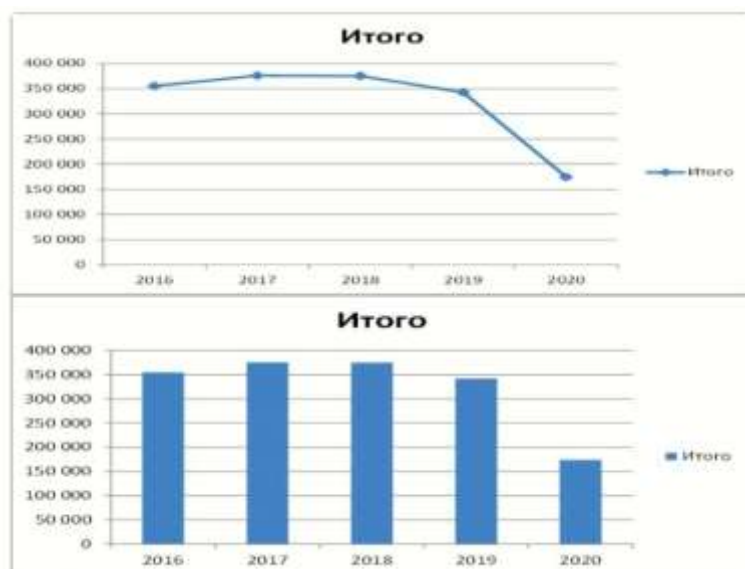
#### Рынок земли в Московской области. Статистика<sup>10</sup>

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

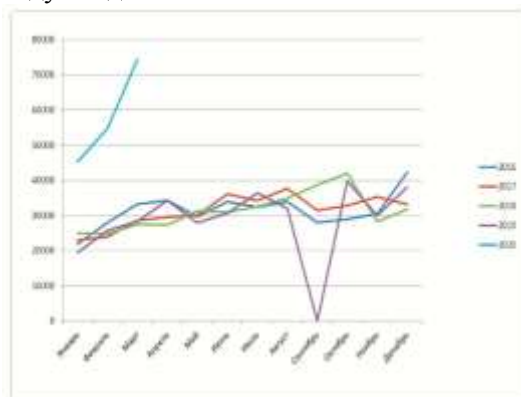
И так, ниже таблица и графики по годам с января 2016 по март 2020 года.

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

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



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

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

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 области<sup>11</sup>

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.

## Дешевающий 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 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК

<sup>11</sup> <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov>

их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты.

Требования покупателей изменились сильнее, чем привычки собственников. С каждым годом запросы от девелоперов «становятся все более структурированными»: нужно 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.

## Спрос<sup>12</sup>

Эпидемия covid-19 возобновила интерес к загородному рынку, который с 2008 г. пребывал в глубоком кризисе. Измученные коронавирусом и принудительной самоизоляцией жители Московского региона еще весной начали выезжать за город, обеспечив взрыв спроса сначала в сегменте аренды, а потом и купли-продажи. Летом, после окончания карантина, спрос на покупку загородных домов был на 30% выше, чем в 2019 г., и, по оценке «Миэль», вернулся к уровням 2014 г. Ажиотаж не закончился даже с наступлением осени, считающейся низким сезоном. По данным компании «Инком-Недвижимости», за первые два осенних месяца число сделок с загородной «первичкой» увеличилась на 36% относительно прошлого года.

Однако спрос все больше смешается в наиболее бюджетный сегмент: год назад участки без подряда (УБП) выбирали 75% покупателей, весной 2020 г. – 76%, осенью – 79%. Но одновременно растет и популярность коттеджей: по итогам III квартала 2019 г. благоустроенные загородные дома приобрели 6% покупателей, весной текущего года – 7%, осенью 2020 г. – 10%. По словам риелторов, на самом деле желающих купить готовое жилье, пригодное для постоянного проживания, гораздо больше 10%, но выбор коттеджей крайне скуден, и далеко не все могут найти подходящий по цене и качеству вариант: 76% лотов на «загородке» составляют УБП (+3 п.п. по сравнению с 2019 г.), а коттеджи – лишь 9% (+2 п.п.).

Квартиры в малоэтажных жилых комплексах (МЖК) занимают в предложении ту же долю, что и коттеджи – 9% (-3 п.п. за год), но в спросе – только 7%. Несмотря на доступный бюджет, востребованность МЖК падает: за год их доля в спросе сократилась на 7 п.п., а с весны 2020-го – на 5 п.п. Насидевшиеся в городских квартирах покупатели, похоже, ищут более загородного образа жизни, чем могут предложить МЖК.

Доля таунхаусов и дуплексов в спросе осталась на уровне 2019 г., но по сравнению с весной снизилась на 1 п.п., с 5% до 4%, на фоне дефицита предложения (6% рынка, -2 п.п.). Как поясняет руководитель аналитического центра компании «Инком-Недвижимость» Дмитрий Таганов, новые проекты с блокированной застройкой сейчас не выходят в связи с административно-законодательными изменениями. Дело в том, что на блокированные дома распространяется 214-ФЗ, поэтому таунхаусы, как и многоэтажные дома, должны теперь строиться на деньги банков и продаваться через эсроу-счета. Это подкосило и без того вялый интерес застройщиков к формату.

Среди покупателей популярность таунхаусов растет. Например, в компании «Kaskad Недвижимость», специализирующейся на строительстве таунхаусов, продажи в июле-сентябре увеличились на 119% в годовом выражении. Причем за сентябрь – на 223%, со слов Ольги Магилиной, заместитель гендиректора компании.

В данном случае большую роль сыграл не только коронавирус, но и дешевая ипотека. Блокированные дома, как уже было сказано выше, продаются по 214-ФЗ, поэтому их можно приобрести в кредит по низким ставкам городского рынка. Другие виды загородной недвижимости банки кредитуют не так охотно и под более высокий процент.

О высокой востребованности готовых к проживанию форматов свидетельствует и статистика вторичного рынка: по данным «Инкома», за восемь месяцев продажи таунхаусов выросли на 20%, коттеджей – на 12%. Спрос на дачные домики сократился на 15%, УБП – на 7%. То есть покупатели

<sup>12</sup> <https://www.irm.ru/articles/41296.html>

отдают предпочтение комфортному жилью, которое может стать полноценной заменой городской квартире, если, например, в Москве опять случится карантин.

### Предложение

На рост спроса застройщики отреагировать пока не успели: за третий квартал на подмосковный рынок вышло только семь новых проектов — это новый антирекорд за всю историю наблюдений за рынком, подчеркивает Дмитрий Таганов. Причем шесть поселков из семи состоят из участков без подряда экономкласса, и только в одном можно купить коттеджи – дорогие, потому что поселок позиционируется в бизнес-классе. Для сравнения: за тот же период 2019 г. в продаже появилось 16 поселков, 15 с УБП и один с коттеджами.

Высокий спрос и отсутствие нового предложения закономерно привели к сокращению объема предложения. Согласно подсчетам «Инкома», число лотов на первичном рынке загородного жилья в Московской области снизилось в третьем квартале на 14% по сравнению с прошлым годом. На рынке представлено примерно 43 400 объектов против 51 000 осенью прошлого года.

Причем по большей части это участки без подряда, а спросом сейчас пользуется готовое жилье. Как отмечает Дмитрий Таганов, даже среди поселков с застройкой насчитывается не более 5% проектов, где после приобретения дома можно хотя бы начать делать ремонт. А готовые поселки с готовыми домами были почти полностью распроданы еще весной.

На вторичном рынке предложение осенью сократилось на 15% по сравнению со средними многолетними значениями, сообщает «Миэль». Как поясняет Татьяна Ананьева, руководитель отдела загородной недвижимости «Миэль Сушевский», собственники снимают дома с продажи, чтобы самим переждать в них вторую волну пандемии.

Ситуацию усугубляет специфика вторичного рынка, который и в доковидные времена на 80% состоял из неликвида. По наблюдениям «Миэль», спросом на «вторичке» пользуются современные дома со всеми коммуникациями площадью 150–200 кв. м, на участках 10–12 соток. Или недорогие – до 1 млн руб. дома на 6 сотках, но также приспособленные для круглогодичного проживания. Подобных объектов очень мало. В основном на вторичном рынке представлены ветхие дома и строения под снос, непригодные для жизни, сетуют специалисты компании.

Недостаток качественного и ликвидного предложения испытывает и самый дорогой сегмент загородного рынка – элитный. Kalinka Group осенью насчитала в Подмоскowie 513 дорогих лотов в 28 поселках на первичном и вторичном рынке, что на 26% меньше, чем в 2019 г. Причем в половине поселков в первичном предложении осталось менее 10 лотов, а в 20% поселков представлено лишь по одному лоту.

Элитное предложение в третьем квартале пополнялось, но единичными новыми лотами. Например, в КП «Раздоры-2» на Рублево-Успенском шоссе появилось несколько новых строящихся коттеджей.

Наиболее популярны на высокобюджетном рынке дома площадью 400-500 кв. м, однако в настоящее время основной объем предложения формируют коттеджи в 500-700 кв. м - на них приходится 30% предложения (+10 п. п. за год). А доля лотов площадью 300-500 кв. м упала до 23% (с 35% в прошлом году) – небольшие объекты раскупили.

В целом, загородный рынок страдает от острой нехватки ликвидного предложения. На фоне ажиотажа скупили всё: и хорошее, и плохое - то, что в нормальное время никто бы не купил, так описал ситуацию на рынке собственник компании One Kingdom Станислав Голицын, выступая на конференции «Московского бизнес-клуба». По мнению Дмитрия Таганова, на то, чтобы восполнить дефицит качественных объектов, может уйти не один год.

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

Исследование публичной информации о ценах сделок недвижимость показал, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п.).

При определении справедливой стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений по продажам земельных участков на дату определения справедливой стоимости.

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

№	Место нахождения	Удаленность от областного центра, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Клин городской округ, Отрадный дп	70	347	1 585	550 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kljn-2479668212">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kljn-2479668212</a>	8-958-616-34-43
2	Московская область, Клин городской округ, Елочка СНТ, 128	71	1810	2 000	3 620 000	<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/248144842/">https://www.cian.ru/sale/suburban/248144842/</a>	+7 903 116-19-28+7 926 225-67-69
3	Московская область, р-н Клинский д. Кузнецово	75	99,73	15 943	1 590 000	<a href="https://klin.cian.ru/sale/suburban/180313693/">https://klin.cian.ru/sale/suburban/180313693/</a>	0
4	Московская область, Клин городской округ, Нудоль поселок	81	300	6 667	2 000 000	<a href="https://klin.cian.ru/sale/suburban/180313693/">https://klin.cian.ru/sale/suburban/180313693/</a>	906 795-91-45
5	Московская область, Клин городской округ, Сергеевка деревня	76	200	5 900	1 180 000	<a href="https://klin.cian.ru/sale/suburban/254973444/">https://klin.cian.ru/sale/suburban/254973444/</a>	926 333-27-27
6	Московская область, Клин городской округ, Екатериновка деревня	81	800	3 875	3 100 000	<a href="https://klin.cian.ru/sale/suburban/254413089/">https://klin.cian.ru/sale/suburban/254413089/</a>	967 027-50-25
7	Московская область, Клин городской округ, Сергеевка деревня	81	700	2 143	1 500 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3392017940">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3392017940</a>	966 059-31-87
8	Московская область, Клин городской округ, Нудоль поселок	81	270	2 074	560 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novopetrovskoe-2733164362">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novopetrovskoe-2733164362</a>	916 800-64-37
9	Московская область, Клин городской округ, Нудоль поселок	83	300	2 667	800 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novopetrovskoe-2733164362">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novopetrovskoe-2733164362</a>	985 296-07-75
10	Московская область, городской округ Клин, деревня Никольское	71	8280	1 812	15 000 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3760965092">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3760965092</a>	925 129-93-32
11	Московская область, городской округ Клин, деревня Подоистрово, 23	79	362	1 381	500 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-3488842993">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-3488842993</a>	958 465-85-08
12	Московская область, городской округ Клин, деревня Бакланово	83	400	1 500	600 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-3045241116">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-3045241116</a>	958 463-10-33
13	Московская область, городской округ Клин, СНТ Ёлочк	71	1800	2 611	4 700 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kljn-3769683709">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kljn-3769683709</a>	903 116-19-28
14	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	50	145	13 103	1 900 000	<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/</a>	+7 985 332-28-27
15	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Елино	17	1606	9 963	16 000 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-3715250960">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-moskva-3715250960</a>	7495 231-68-48
16	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Хоругвино	38	350	17 143	6 000 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleev-2935338675">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleev-2935338675</a>	7 916 676 68 68
17	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Овсянниково	33	2400	8 000	19 200 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-2854638192">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-2854638192</a>	495 231 68 48
18	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пешки	38	638,42	15 664	10 000 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-3309780405">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-3309780405</a>	968 211 23 18



№	Место нахождения	Удаленность от областного центра, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
19	Московская область, городской округ Солнечногорск, село Новинки	41	942,05	10 084	9 500 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-2854637210">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-2854637210</a>	495 231 68 48
20	Московская область, городской округ Солнечногорск, садовое товарищество Алексеевское	44	335,5	9 535	3 199 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-3596264851">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-3596264851</a>	967 557 32 05
21	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Редино	45	1231,96	1 867	2 300 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3554565077">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3554565077</a>	958 615 41 20
22	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Турицино	54	6580	3 040	20 000 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3765561523">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3765561523</a>	926 395 32 38
23	Московская область, Дмитровский городской округ, деревня Левково	44	1108,86	10 001	11 090 000	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-3291271165">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-iksha-3291271165</a>	495 231 68 48

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	<b>1 381</b>
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	<b>17 143</b>
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	<b>6 459</b>

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [cian.ru](http://cian.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru) и др.
2. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки».

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

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

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

**Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков**

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

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

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

#### **Удаленность областного центра**

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

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

#### **Площадь.**

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

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

**Таблица 8.5-2 Диапазон корректировок на площадь**

Таблица 38

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

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

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

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

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

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

Московской области.

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 381
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	17 143
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 459

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

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### Методы оценки

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

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

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

#### **Сравнительный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

*Приведенная стоимость* (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения 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 рынком<sup>13</sup>.
- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка - Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса - Рубинштейна или C-11-П-модель.
- Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>14</sup>.

#### Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

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

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

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 м<sup>2</sup> при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

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

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

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

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

## Определение стоимости объектов оценки

Так как в составе объекта оценки входит 8 земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в Истринском и Солнечногорском районах, Оценщик принял для данных участков следующий порядок расчетов:

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

### Истринский район

- Кадастровый номер 50:08:0070265:42
- -Площадь 5593,47 соток
- -Удаление от областного центра 59 км.
- -Подъездные пути - имеются
- -Коммуникации – есть возможность подключения

### Солнечногорский район

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/suburban/248144842/">https://www.cian.ru/sale/suburban/248144842/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3392017940">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-solnechnogorsk-3392017940</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novopetrovskoe-2733164362">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-novopetrovskoe-2733164362</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-3045241116">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-vysokovsk-3045241116</a>
Контакт		+7 903 116-19-28+7 926 225-67-69	966 059-31-87	916 800-64-37	958 463-10-33
Местоположение	Московская область, Истринский район	Московская область, Клин городской округ, Елочка СНТ, 128	Московская область, Клин городской округ, Сергеевка деревня	Московская область, Клин городской округ, Нудоль поселок	Московская область, городской округ Клин, деревня Бакланово
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное

<sup>15</sup> см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект



Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Удаленность от областного центра	55	71	81	79	83
Диапазон удаления	30-70	>70	>70	>70	>70
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	5593,47	1810	700	270	400
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		2 000	2 143	2 074	1 500
Стоимость предложения, руб.		3 620 000	1 500 000	560 000	600 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		<a href="https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/">https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleevo-2935338675">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleevo-2935338675</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-3309780405">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-povarovo-3309780405</a>
Контакт		+7 985 332-28-27	7 916 676 68 68	968 211 23 18
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Хоругвино	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пешки
Направление	Северное	Северное	Северное	Северное
Удаленность от областного центра	37	50	38	37
Диапазон удаления	30-70	30-70	30-70	30-70
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	280,00	145	350	638,42
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		13 103	17 143	15 664
Стоимость предложения, руб.		1 900 000	6 000 000	10 000 000

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		2 000	2 143	2 074	1 500
Общая площадь	сот.		1 810,00	700,00	270,00	400,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 000	2 143	2 074	1 500
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 000	2 143	2 074	1 500
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 000	2 143	2 074	1 500
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 000	2 143	2 074	1 500
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 000	2 143	2 074	1 500
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 770	1 897	1 835	1 328
Местоположение и окружение объекта						
Место нахождения		Московская область, Истринский район	Московская область, Клин городской округ, Елочка СНТ, 128	Московская область, Клин городской округ, Сергеевка деревня	Московская область, Клин городской округ, Нудоль поселок	Московская область, городской округ Клин, деревня Бакланово
Направление/шоссе		Волоколамское шоссе	Ленинградское шоссе	Волоколамское/Пятницкое	Волоколамское/Пятницкое	Новорижское/Ленинградское
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 770	1 897	1 835	1 328
Удаленность от областного центра	км	55	71	81	79	83
Диапазон удаления		30-70	>70	>70	>70	>70
Корректировка	%		21,00%	21,00%	21,00%	21,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 142	2 295	2 220	1 607
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 142	2 295	2 220	1 607
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		2 142	2 295	2 220	1 607
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	5 593,47	1 810,00	700,00	270,00	400,00
Корректировка	%		-15,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 821	1 790	1 732	1 253
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 821	1 790	1 732	1 253
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		1 821	1 790	1 732	1 253
Выводы						
Коэффициент вариации		16%				
Общая чистая коррекция	%		36,00%	43,00%	43,00%	43,00%
1/(Sn+1)			0,74	0,70	0,70	0,70
Весовой коэффициент			0,26056	0,24648	0,24648	0,24648
<b>Вклад аналога</b>	<b>Руб.</b>		474	441	427	309
<b>Стоимость за 1 сотку</b>	<b>руб./сот.</b>	<b>1 651</b>				

Источник: составлено Оценщиком

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

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		13 103	17 143	15 664
Общая площадь	сот.		145,00	350,00	638,42
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
			13 103	17 143	15 664
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 103	17 143	15 664
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 103	17 143	15 664
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 103	17 143	15 664
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		13 103	17 143	15 664
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 596	15 172	13 863
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Хоругвино	Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пешки
Направление/шоссе		Пятницкое шоссе, Ленинградское шоссе	Пятницкое шоссе	Ленинградское шоссе	Ленинградское шоссе
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 596	15 172	13 863

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаленность от областного центра	км	37	50	38	37
Диапазон удаления		30-70	30-70	30-70	30-70
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 596	15 172	13 863
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 596	15 172	13 863
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 596	15 172	13 863
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	280,00	145,00	350,00	638,42
Площадь земельного участка	га	2,80	1,45	3,50	6,38
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 596	15 172	13 863
Экономические характеристики					
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 596	15 172	13 863
Качество подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		11 596	15 172	13 863
Выводы					
Коэффициент вариации		13%			
Общая чистая коррекция	%		0,00%	0,00%	0,00%
$1/(Sn+1)$			100,00%	100,00%	100,00%
Весовой коэффициент			0,33	0,34	0,33
<b>Вклад аналога</b>			3 827	5 158	4 575
<b>Стоимость за 1 сотку</b>	руб./сот.	13 560			

Источник: составлено Оценщиком

### Комментарии к расчетным таблицам:

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

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

**Таблица 9.2-5 Диапазон корректировок на уторгование**

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

Для расчета принято среднее значение диапазона корректировки на торг для земельных участков в

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

размере (-11,5%).

#### Удаленность от областного центра

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

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

**Таблица 9.2-6 Расчет корректировки на площадь для участка в Истринском районе**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Удаление от областного центра, км.	55	71	81	79	83
Диапазон удаления, км.	30-70	>70	>70	>70	>70
Корректировка		21,00%	21,00%	21,00%	21,00%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-7 Расчет корректировки на площадь для участка в солнечногорском районе**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Удаление от областного центра, км.	37	50	38	37
Диапазон удаления, км.	30-70	30-70	30-70	30-70
Корректировка		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 9.2-8 Диапазон корректировок на площадь**

Таблица 38

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

**Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на площадь для участка в Истринском районе**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Площадь, сот.	5 593,47	1 810,00	700,00	270,00	400,00
Диапазон площади, га	30-100.	10-30	<10 га.	<10 га.	<10 га.
Корректировка		-15,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на площадь для участка в солнечногорском районе**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, га	280,00	145,00	350,00	638,42
Диапазон площади, га	<10 га.	<10 га.	<10 га.	<10 га.
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: составлено Оценщиком

### Коэффициент вариации<sup>16</sup>

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

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

$\sigma$  -среднеквадратическое отклонение,

$\bar{x}$  - среднее арифметическое.

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

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

### Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  –номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок  $n$ -го аналога.

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

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

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

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

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

<sup>16</sup> Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 576с.:ил. стр.192

Таблица 9.2-11 Расчет 1 сотки земельных участков входящих в состав объекта оценки

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удаление от областного центра	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Диапазон удаления от областного центра	Корректировка на удаление от областного центра	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.	Диапазон площади	Корректировка на площадь	Скорректированная стоимость за 1 сотку, руб.
1	50:08:0070265:42	5 593,47	63,00	1 664	30-70	0%	1 664	30-100	0%	1 664
4	50:08:0090341:68	3 372,65	59,00	1 664	30-70	0%	1 664	30-100	0%	1 664
5	50:09:0060126:0010	280,00	37,00	13 560	30-70	0%	13 560	<10	0%	13 560
6	50:09:0060433:14	187,64	22,00	13 560	<30	16%	15 730	<10	0,0%	15 730
7	50:09:0060433:15	121,93	22,00	13 560	<30	16%	15 730	<10	0,0%	15 730
8	50:09:0060433:25	65,52	32,00	13 560	30-70	0%	13 560	<10	0,0%	13 560
9	50:09:0060510:30	196,54	16,00	13 560	<30	16%	15 730	<10	0%	15 730
10	50:09:0060812:0010	300,00	16,00	13 560	<30	16%	15 730	<10	0%	15 730

Источник: рассчитано Оценщиком

### Комментарии к расчетным таблицам:

#### Площадь.

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

Таблица 9.2-12 Диапазон корректировок на площадь

Таблица 38

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

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

#### Удаленность от областного центра

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

Таблица 9.2-13 Диапазон корректировок на площадь

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

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

Таблица 9.2-14 Итоговая стоимость земельных участков

№ п/п	Объект права	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
1	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	5 593,47	1 664	9 307 534	9 307 500
2	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	3 372,65	1 664	5 612 090	5 612 100
3	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	280,00	13 560	3 796 800	3 796 800
4	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	187,64	15 730	2 951 577	2 951 600
5	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	121,93	15 730	1 917 959	1 918 000
6	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	65,52	13 560	888 451	888 500
7	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	196,54	15 730	3 091 574	3 091 600

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**



№ п/п	Объект права	Адрес	Кадастровый номер	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость участка, руб.	Справедливая стоимость участка (округленно), руб.
8	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровка	50:09:0060812:0010	300,00	15 730	4 719 000	4 719 000
	<b>Итого</b>			10 118		32 284 985	32 285 100

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области	Не применялся	32 285 100	Не применялся

### 10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки без учета НДС<sup>17</sup> составляет:

**32 285 100 (Тридцать два миллиона двести восемьдесят пять тысяч сто) рублей,**


**в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
9.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	5 593,47	9 307 500
10.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	3 372,65	5 612 100

<sup>17</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

№ п/п	Объект оценки	Местоположение	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость участка, руб.
11.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	280,00	3 796 800
12.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	187,64	2 951 600
13.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	121,93	1 918 000
14.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	65,52	888 500
15.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	196,54	3 091 600
16.	Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	300,00	4 719 000
	<b>Итого</b>			10 117,75	<b>32 285 100</b>

Оценщик

Делов А.И. 

## Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.<sup>18</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

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

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

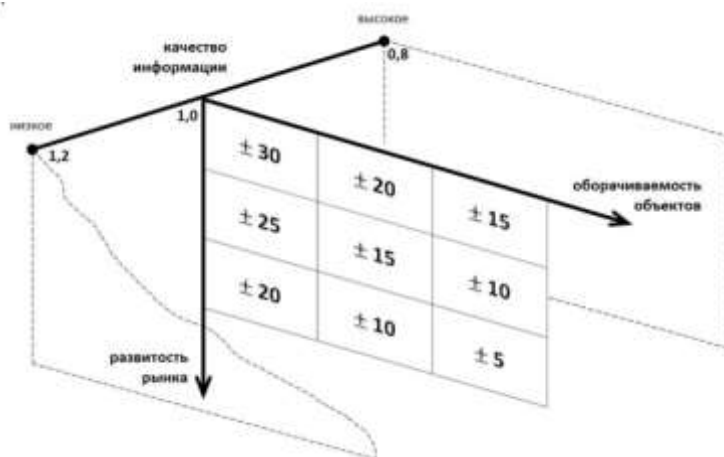
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.

В связи с ухудшением экономической ситуации, падения цен на энергоносители, неопределенностью влияния пандемии на экономику страны, так же учитывая местоположение, назначение объектов и их

<sup>18</sup> [https://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

площадь оборачиваемость и развитость рынка принимается на низком уровне -25%. Величина третьего критерия согласно данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

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

**Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала**

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Нижняя граница интервала, руб	Итоговая стоимость, руб	Верхняя граница интервала, руб.
1.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0070265:42	6 515 250	9 307 500	12 099 750
2.	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:0090341:68	3 928 470	5 612 100	7 295 730
3.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	2 657 760	3 796 800	4 935 840
4.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	2 066 120	2 951 600	3 837 080
5.	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	1 342 600	1 918 000	2 493 400
6.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	621 950	888 500	1 155 050
7.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	2 164 120	3 091 600	4 019 080
8.	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	3 303 300	4 719 000	6 134 700
<b>Итого</b>			<b>22 599 570</b>	<b>32 285 100</b>	<b>41 970 630</b>

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 (СПОД РОО) от 29.12.2021 г.

## 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**А С С О Ц И А Ц И Я**  
**«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**  
**RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**

ОГРН 1207700240813 | ИНН 7701159733  
 25 107078, г. Москва, д/з 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru  
 Тел.: (495) 864-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Член Европейской ассоциации оценщиков (EASA)  
 Член Европейской ассоциации оценщиков (EASA)  
 Член Международной ассоциации оценщиков (IFA)

**Выписка**  
 из реестра саморегулируемой организации оценщиков.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению \_\_\_\_\_

о том, что Делов Андрей Игоревич \_\_\_\_\_  
(Фамилия, имя и отчество)  
 является членом РОО и включен(а) в реестр «06» с ноября 2014 г. за регистрационным номером 009234

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:  
 1. 2009.29.28-1 от 02.02.2018. Оценка недвижимост., действителен до 02.02.2021.  
 2. 2001.60.25-2 от 14.12.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 14.12.2021

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное РОО: Московское региональное отделение  
 Место работы (опционально): Общество с ограниченной ответственностью "ФандОшера" (ИНН 770726690)  
 Служба в области интеллектуальной деятельности: 9 лет  
 Общий стаж: 9 лет

Информация и структура ответственности организаций:  
 1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-12112120032548-776/0000120-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;  
 2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-12112120032548-776/0000120-009234 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

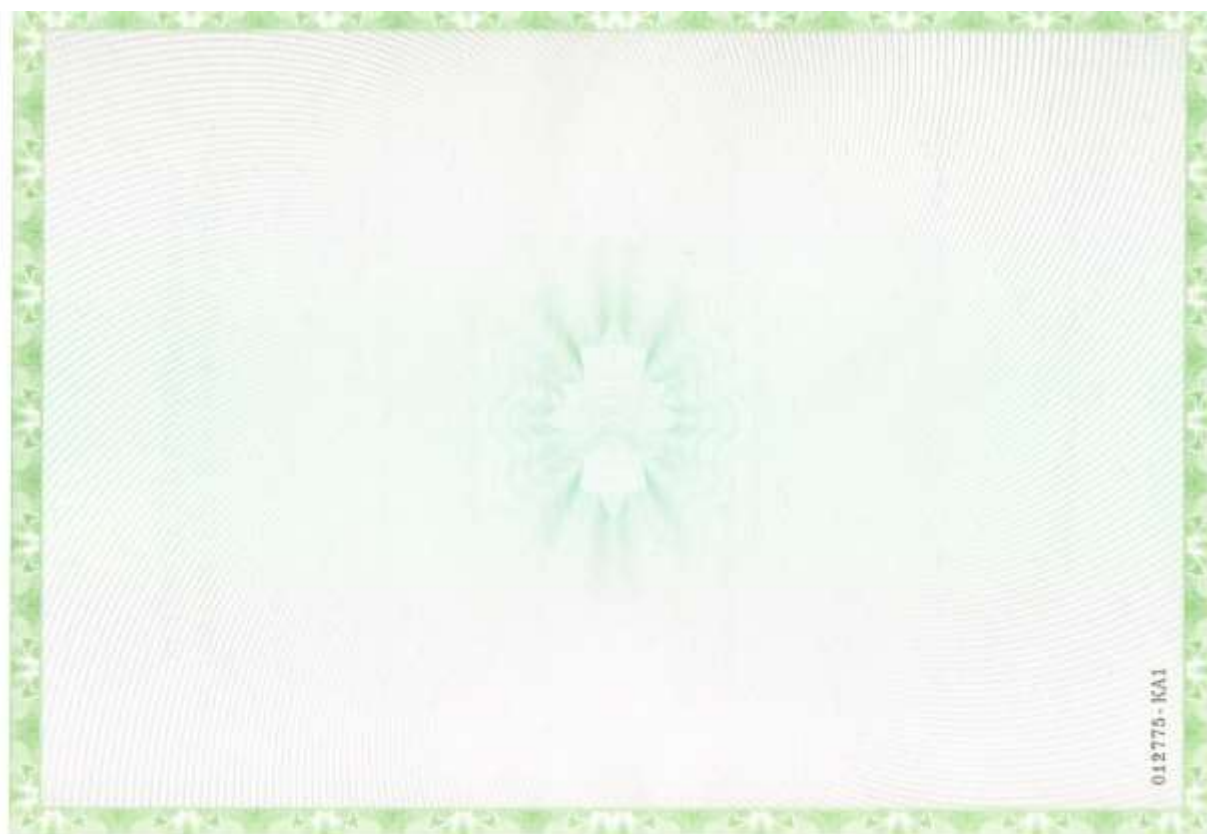
Информация в области образования и/или профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности: Диплом №ЖБ 0202232 от 20.04.2010 Академическая академия экономики и статистики (нынешнее-оценочное)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 30 июля 2020 г.  
 Дата составления выписки 30 июля 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра \_\_\_\_\_  
 В.В. Зориков

Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области





**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**





<p><b>ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0891R177650242/19</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА</b> <b>ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p> <p>г. Москва</p>	<p><b>АЛЬФА</b> <b>СТРАХОВАНИЕ</b></p> <p>17.06.2019 2019 г.</p> <p>Настоящий Полис заключается на основании письменного заявления на страхование ответственности застрахованного лица и является договором страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страхователь обязуется возместить потерю (страховую сумму) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (случая), вытекающей, в том числе, из включения в перечень установленных настоящим Договором страховых сумм в перечень наступивших событий, и действует в соответствии с Типовыми условиями страхования профессиональной ответственности застрахованного лица, утвержденными Страхователем от 11.10.2015, (далее по тексту «Типовые условия»). Данная страховая полис является частью Страхового полиса, в котором Страхователь несет ответственность за нарушение Договора (показа и обоснования) и иные условия страхования на основании настоящего Договора. Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, заключенные с ним и обязуется исполнить. В случае, если какой-либо из пунктов настоящего Договора не согласен Страхователь, Страхователь имеет право расторгнуть настоящий Договор.</p>
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b></p> <p>АО «АльфаСтрахование» ИНН 77/0305034, ОГРН 773201001 Р/С 40701810801200000035 в АО «Альфа Банк» г. Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 10/11 БИК 044532593</p>	<p>Объект с ограниченной ответственностью «Иванов Иваныч» 123007, г. Москва, Корсаковский шоссе, д. 32А ИНН 77/07789550</p>
<p><b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b></p>	<p>Настоящий Договор действует в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2021 г., включительно. Указаны в настоящем разделе срок действия для целей настоящего Договора и Правила страхования. Порядок прекращения действия Договора установлен в Правилах страхования.</p>
<p><b>СТРАХОВАЯ СУММА, ОТВЕТСТВЕННОСТИ</b></p>	<p>Страховая сумма составляет: 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по каждому страховому случаю и лимит совокупной ответственности по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p><b>ВРЕДИТЕЛЬ</b></p>	<p>Вредитель не установлен (отсутствует).</p>
<p><b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b></p>	<p>Страховая премия по настоящему Договору составляет: 35 500,00 руб. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек) в год. Страхователь уплачивает сумму страхового взноса авансовыми платежами по графику, указанному в Законе об ответственности страхователя за нарушение обязательств по договору страхования. В случае наступления страхового случая в течение срока действия настоящего Договора (срок действия договора) Страхователь обязан возместить сумму страхового случая, предусмотренную в настоящем Договоре, в полном объеме, без истребования Страхователем каких-либо документов, подтверждающих наступление страхового случая, за исключением случаев, предусмотренных в Типовых условиях страхования. Страхователь имеет право отказаться от уплаты страховой премии в любое время, уведомив Страхователя об этом в письменной форме. В случае отказа Страхователя от уплаты страховой премии по настоящему Договору Страхователь имеет право расторгнуть настоящий Договор с даты прекращения действия Договора, уведомив Страхователя об этом в письменной форме. Страхователь имеет право отказаться от уплаты страховой премии по настоящему Договору, уведомив Страхователя об этом в письменной форме. Страхователь имеет право отказаться от уплаты страховой премии по настоящему Договору, уведомив Страхователя об этом в письменной форме.</p>
<p><b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>Объект страхования является не предпринимательской деятельностью, террористической страхованию имущественных интересов Страхователя, связанных с А) риском наступления гражданской ответственности за нарушение имущественных интересов Выгодобуднителей и актуальность наступления Страхователем договора и проведения сделки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Выгодобуднителей и актуальность наступления имущественных интересов Страхователя; В) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Г) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Д) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Е) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ж) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; З) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; И) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; К) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Л) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; М) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Н) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; О) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; П) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Р) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; С) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Т) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; У) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ф) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Х) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ц) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ч) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ш) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Щ) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ъ) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ы) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Э) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ю) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Я) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя.</p>
<p><b>СТРАХОВОЙ РИСК</b></p>	<p>По настоящему Договору рисков, по которым осуществляется страхование, в соответствии с Правилами страхования является предпринимательской деятельностью (далее «Риски») Страхователя, осуществляемой Страхователем в результате А) нарушения Страхователем договора и проведения сделки при осуществлении Застрахованной деятельности; Б) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; В) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Г) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Д) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Е) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ж) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; З) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; И) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; К) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Л) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; М) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Н) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; О) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; П) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Р) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; С) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Т) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; У) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ф) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Х) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ц) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ч) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ш) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Щ) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ъ) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ы) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Э) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Ю) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя; Я) риском наступления ответственности за применение срока имущественных интересов Страхователя.</p>



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

Объекты аналоги использованные для расчета стоимости земельныу участков в Истринском районе

Объект аналог №1

**Участок, 18 га**  
 Московская область, Истринский район, Елочка СНТ, 128. На карте  
 Ленинградское шоссе, 47 км от МКАД | Питницкое шоссе, 47 км от МКАД

**5 430 000 ₽** 301,667 ₽/га  
 Следить за изменением цены  
 Показать телефон

**циан.ипотека**  
 Один запрос в 6 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 5,72%

ID 59270888

**18 га** Фермерское хозяйство  
 Площадь Статус земли

Продаю большой, экологически чистый участок с лесом. Площадь участка 18 Га. Участок с полями и опушками в березине. Хорошо подойдет под ферму, например козы или овцы. Можно строить дом. Лес по желанию можно оставить или использовать для заготовки древесины. С 2020 года на ферме или с/х участке можно иметь лес, который необходимо зарегистрировать, штрафов за лес нет. Другие мои участки смотрите на avito.ru. Вокруг СНТ, дорога круглогодичная, зимой чистится. Место прекрасное, удобный подъезд, можно быстро доехать по М-11. Удобно добираться по Питницкому шоссе или Ленинградскому шоссе. При желании можно размежевать по 2Га. Земли относятся к СХ-3 можно строить капитальные и не капитальные здания. Есть ещё 70 участков в этом районе, все от одного собственника. Звоните, пишите, подберу.

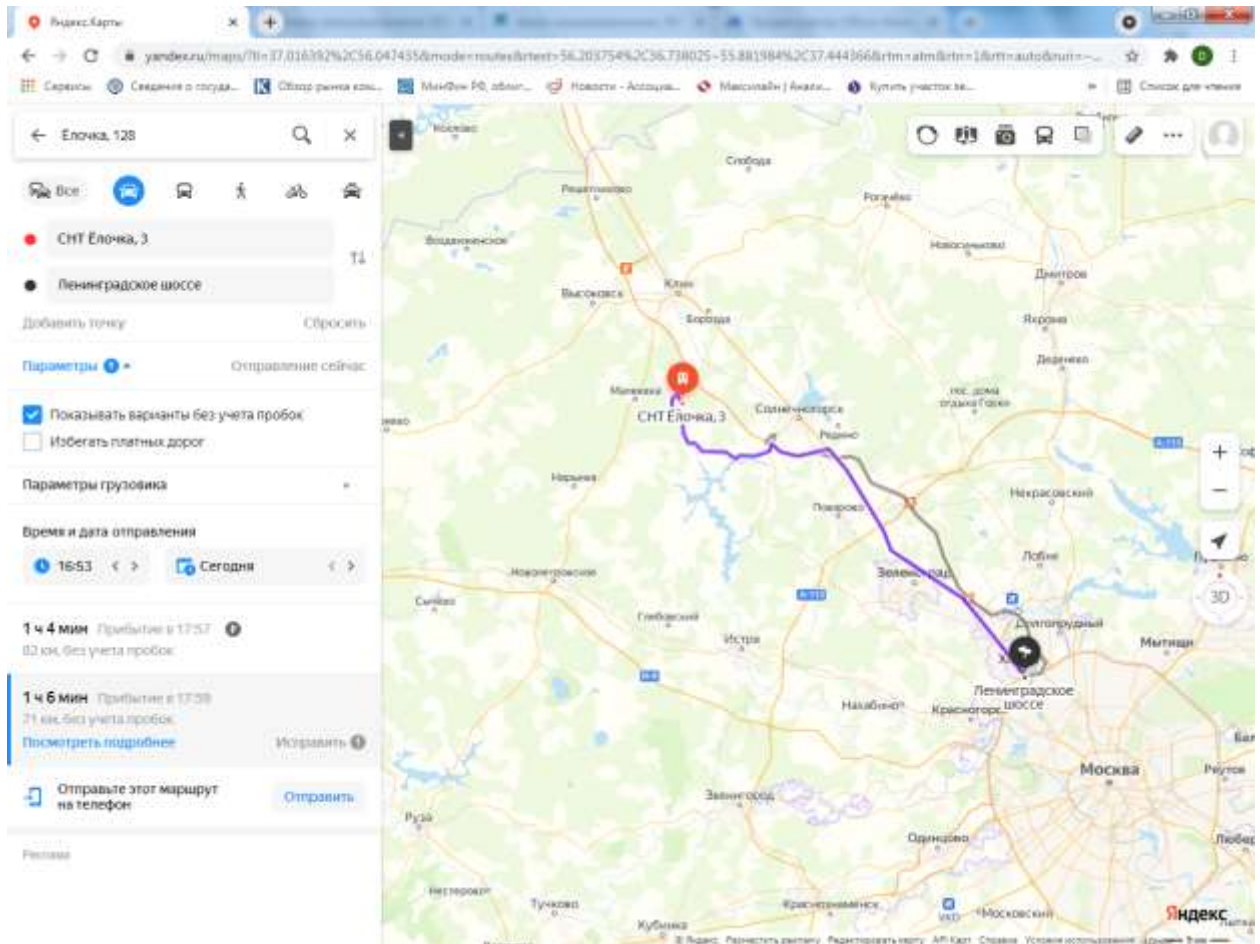
Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.  
 +7 964 789-52-46, +7 965 105-75-26

ОМС и особая в ипотеке дистанция не будет. Звоните в объявление по телефону или в мессенджере

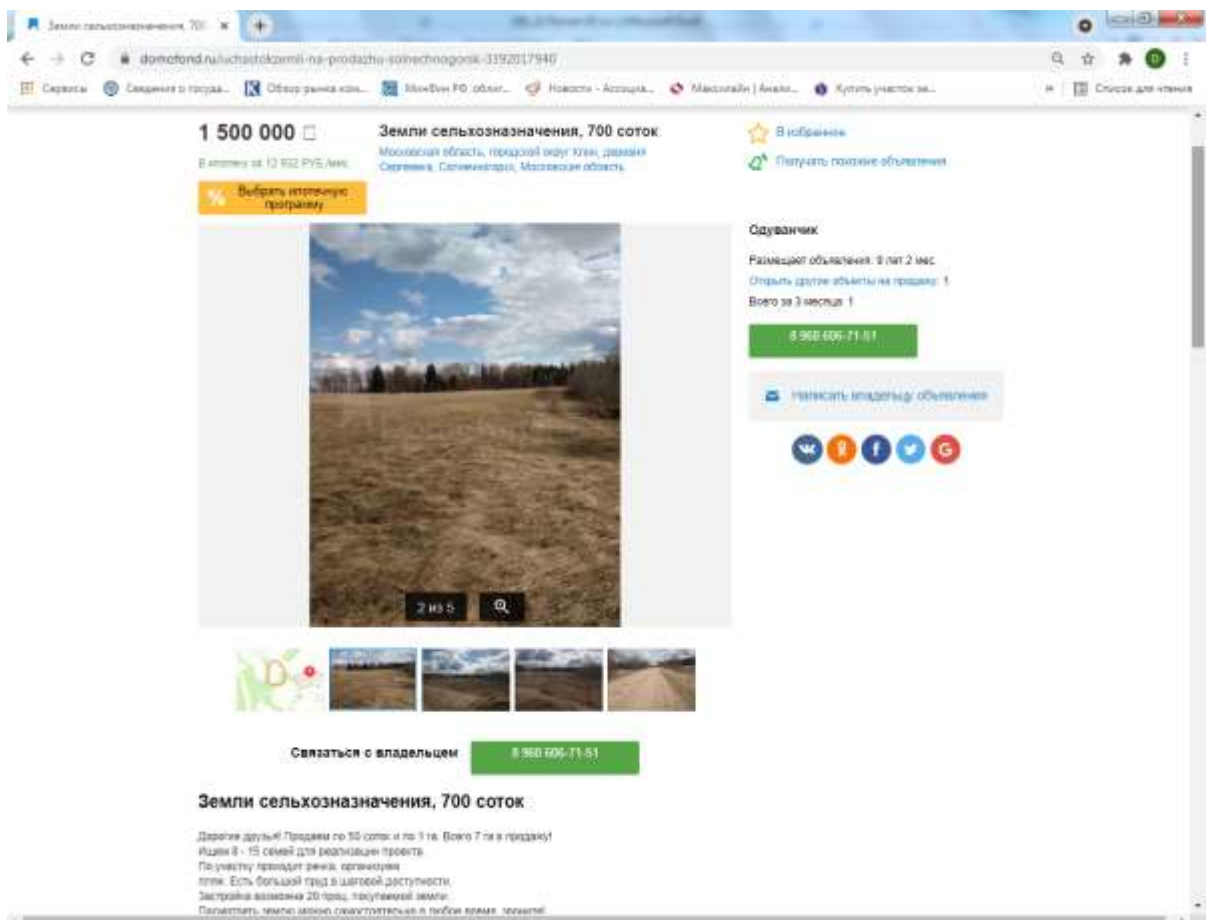
**Помощь риелтора**  
 Проверенный риелтор поможет купить или продать квартиру  
 Оставить заявку

**Общая информация**  
 Электричество  
 Отзывы о сайте

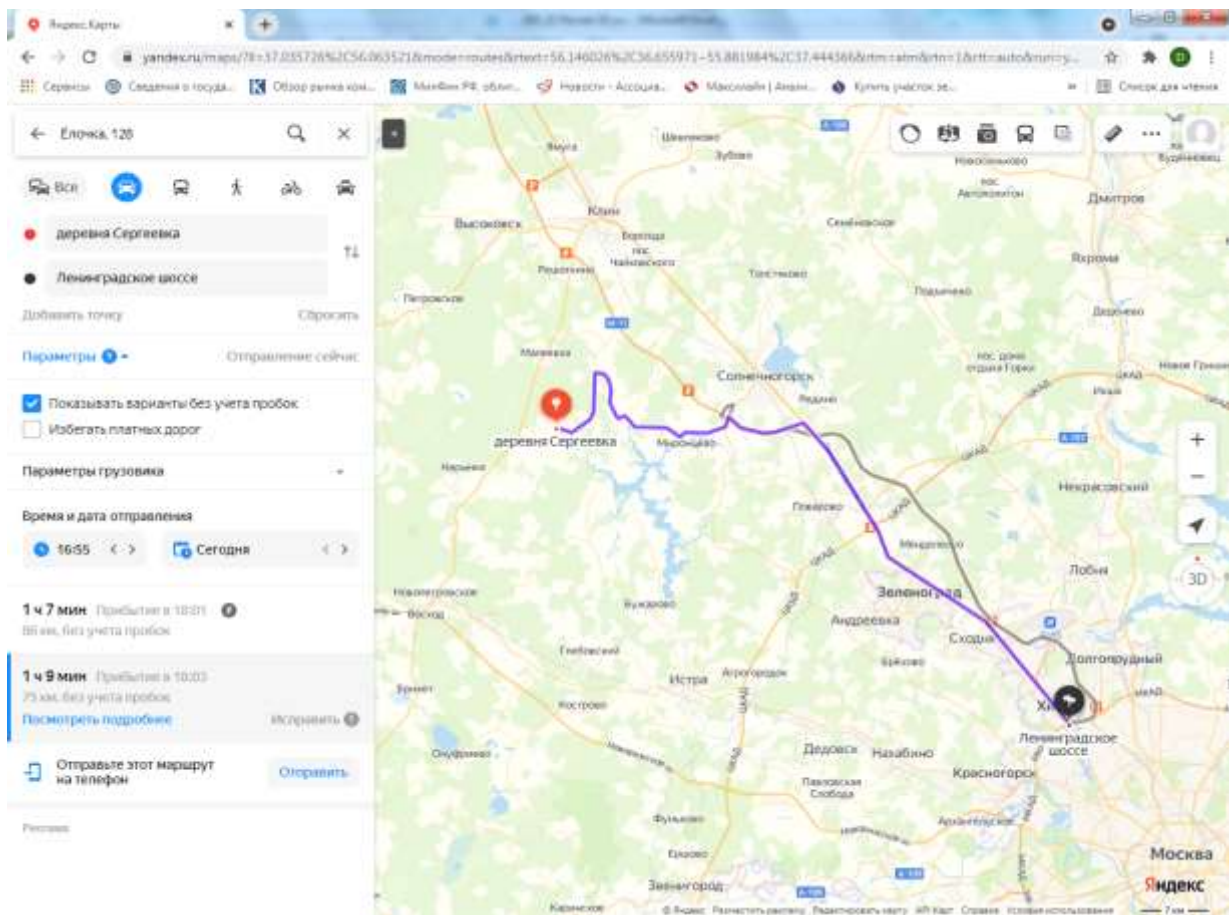
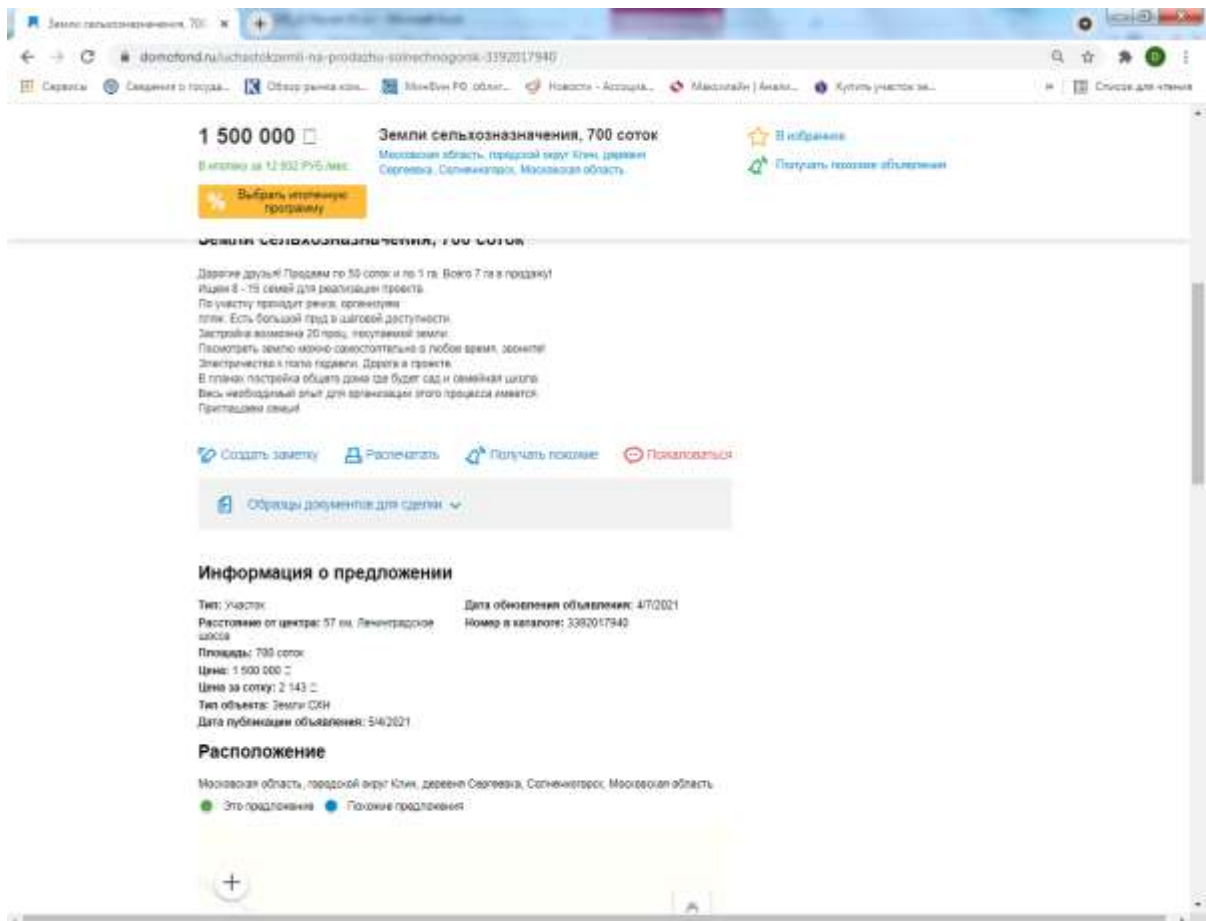
**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**



Объект аналог №2



**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**



**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

## Объект аналог №3

Земли сельскохозяйственного назначения, 270 соток

560 000 руб. в ипотеку за 4 828 руб. мес.

Земли сельскохозяйственного назначения, 270 соток  
Московская область, городской округ Клин, пос.пос. Нудоль, Некрасовское, Московская область.

В избранное  
Получить похожие объявления

Выбрать ипотечную программу

Алексей  
Размер участка: 0 лет 5 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 2  
Всего за 3 месяца: 2

+79168096437

Написать владельцу объявления

Связаться с владельцем +79168096437

Земли сельскохозяйственного назначения, 270 соток

Продам земли с/х назначения

Создать закладку Распечатать Получить похожие Показаться

Елочка, 128

Вол, Авто, Пеш, Вел, Мото

посёлок Нудоль

Волоколамское шоссе

Добавить точку Сбросить

Параметры Отправление сейчас

1 ч 4 мин Прибытие в 18:01  
85 км, без учета пробок

1 ч 26 мин Прибытие в 18:23  
79 км, без учета пробок  
[Посмотреть подробнее](#) Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Рестораны

Москва

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

## Объект аналог №4


Земли сельскохозяйственного назначения, 400 соток

600 000  В ипотеку за 3 173 руб/мес.

**Земли сельскохозяйственного назначения, 400 соток**  
Московская область, городской округ Клин, деревня Бакланово, Высоевское, Московская область

В избранное  
Получить похожие объявления

**Выбрать ипотечную программу**



1 из 2


**Екатерина**  
Разместит объявление 7 лет 5 мес.  
Открыть другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 1

**8 959 403-10-33**

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на **domofond.ru**.

Не соглашайтесь на сделку, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления



**Связаться с владельцем** **8 956 403-10-33**


**Земли сельскохозяйственного назначения, 400 соток**

Участок, хорошо подходящий для разведения охоты, птицы или садового посева. Участок ровный, проведена электричеством на 15 кВт. Дорога вдоль всего участка. Рядом есть река. Экологически чистый район. Рядом дорога в 100 Ленинградское шоссе.

Яндекс.Карты

уandex.ru/maps/#/37.118069%2C36.085333&mode=routes&text=56.235751%2C36.397403-55.082226%2C37.444080&utm=atm&utm=3&utm=автоблн-у...

городской округу Клин, деревня Б

Все 

деревня Бакланово

Ленинградское шоссе

Добавить точку Сбросить

Параметры  Отправление сейчас:

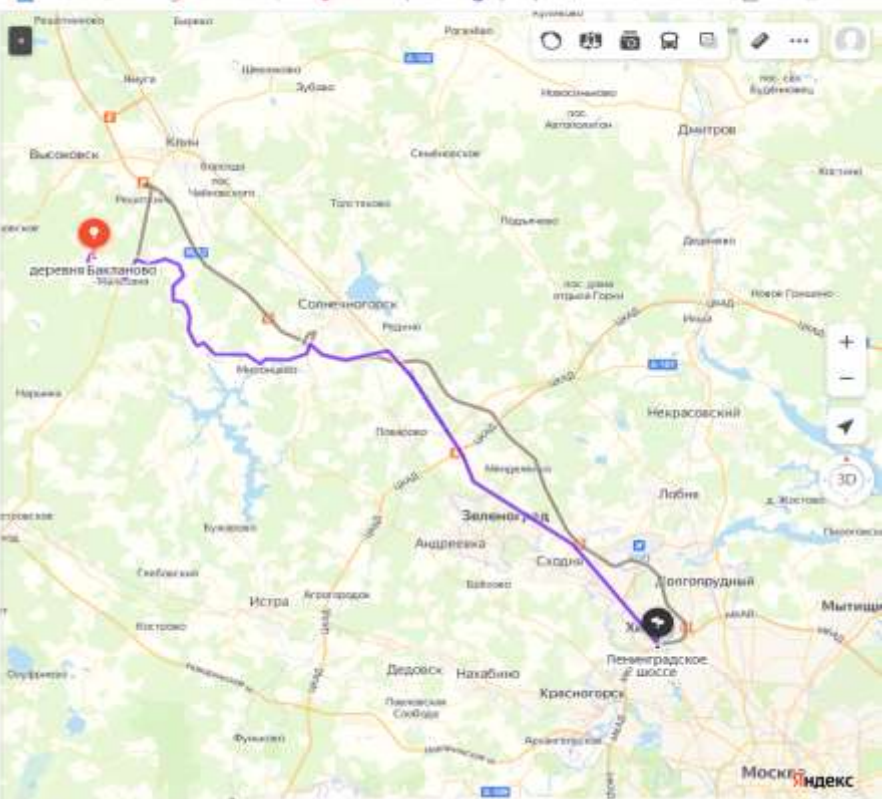
**1 ч 3 мин** Прибытие в 10:17  
95 км, без учета пробок


**1 ч 15 мин** Прибытие в 10:24  
83 км, без учета пробок  
[Посмотреть подробнее](#)  Исправить

**1 ч 11 мин** Прибытие в 10:22  
84 км, без учета пробок

Отправьте этот маршрут на телефон

Реклама



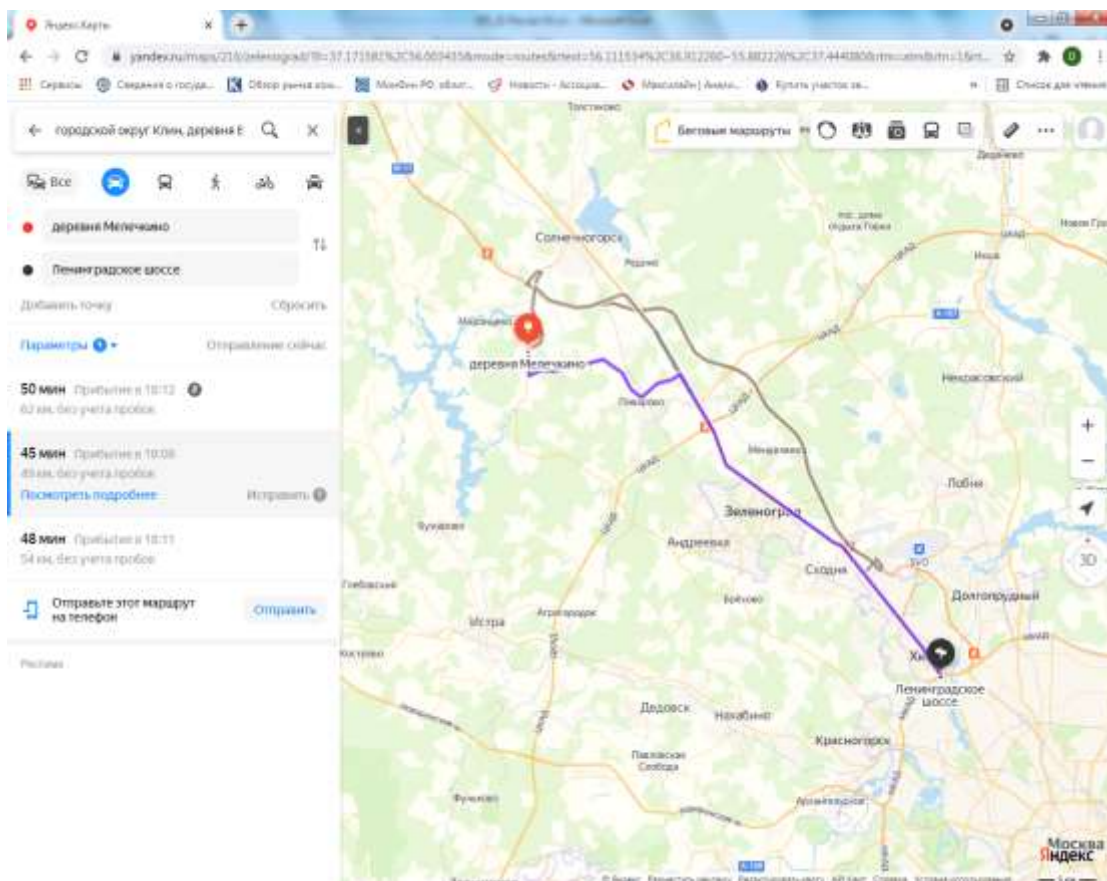
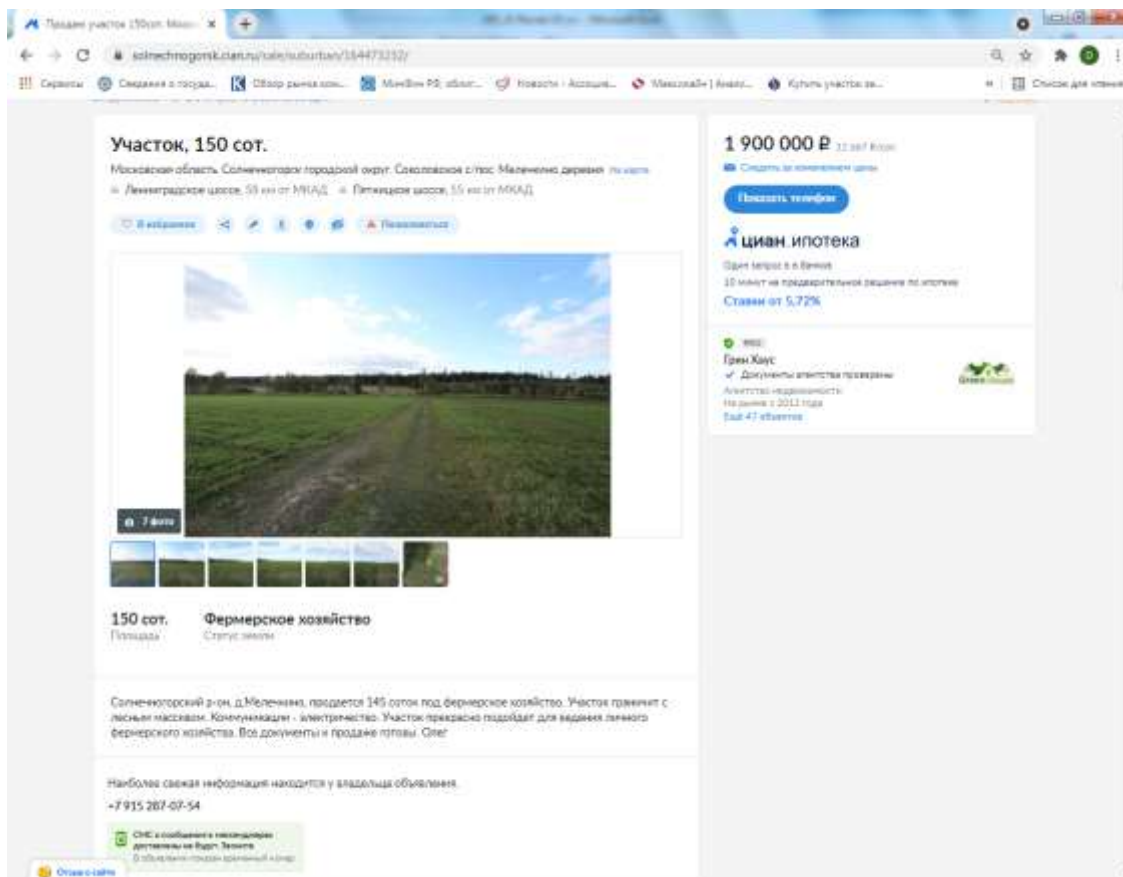
Москва 

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**



## Объекты аналоги использованные для расчета стоимости земельных участков в Солнечногорском районе

### Объект аналог №1



**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**



## Объект аналог №3

Земли сельскохозяйственного назначения

10 000 000

Земли сельскохозяйственного назначения, 660 соток

Московская область, городской округ Солнечногорск, деревня Пески, Павловское, Московская область

Березки Дачные 3.0 га

Выбрать оптимальную программу

Константин

Размещает объявления: 6 лет 2 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 1

8 960 211-23-18

Написать владельцу объявление

Связаться с владельцем 8 960 211-23-18

**Земли сельскохозяйственного назначения, 660 соток**

Продам участок сельскохозяйственного назначения 6,6 Га  
50.09.0020918.181

Создать заметку | Рассчитать | Получить звонок | Пожаловаться

Образцы документов для сделок

Информация и приложения

Информация и приложения

городской округ Истрин, деревня Е

М-10 Росси, 56-й километр

Ленинградское шоссе

33 мин Прибытие в 18:02  
37 км, без учета пробок  
Посмотреть поближе

39 мин Прибытие в 18:07  
45 км, без учета пробок

Отправьте этот маршрут на телефон

Рестораны

Яндекс

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**



















































Форм 14.2

Департамент государственного кадастрового учета и государственного информационного фонда объектов недвижимости  
 Федеральное агентство геодезии и картографии

Информация об участке		№ кадастрового участка		№ кадастрового участка		№ кадастрового участка	
№ п/п	Код	№ п/п	Код	№ п/п	Код	№ п/п	Код
1	01	2	02	3	03	4	04
5	05	6	06	7	07	8	08
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54	55	56
57	58	59	60	61	62	63	64
65	66	67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88
89	90	91	92	93	94	95	96
97	98	99	00				

Форм 14.2

Департамент государственного кадастрового учета и государственного информационного фонда объектов недвижимости  
 Федеральное агентство геодезии и картографии

Информация об участке		№ кадастрового участка		№ кадастрового участка		№ кадастрового участка	
№ п/п	Код	№ п/п	Код	№ п/п	Код	№ п/п	Код
1	01	2	02	3	03	4	04
5	05	6	06	7	07	8	08
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48
49	50	51	52	53	54	55	56
57	58	59	60	61	62	63	64
65	66	67	68	69	70	71	72
73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88
89	90	91	92	93	94	95	96
97	98	99	00				







































Форм 14.2

Департамент государственного кадастрового учета и государственного информационного фонда объектов недвижимости  
 Федеральное агентство геодезии и картографии

Информация об участке		№ кадастрового участка		№ кадастрового участка		№ кадастрового участка		№ кадастрового участка	
№ п/п	Код	№	У	№	У	№	У	№	У
1	01	50	01	50	01	50	01	50	01
2	02	50	02	50	02	50	02	50	02
3	03	50	03	50	03	50	03	50	03
4	04	50	04	50	04	50	04	50	04
5	05	50	05	50	05	50	05	50	05
6	06	50	06	50	06	50	06	50	06
7	07	50	07	50	07	50	07	50	07
8	08	50	08	50	08	50	08	50	08
9	09	50	09	50	09	50	09	50	09
10	10	50	10	50	10	50	10	50	10
11	11	50	11	50	11	50	11	50	11
12	12	50	12	50	12	50	12	50	12
13	13	50	13	50	13	50	13	50	13
14	14	50	14	50	14	50	14	50	14
15	15	50	15	50	15	50	15	50	15
16	16	50	16	50	16	50	16	50	16
17	17	50	17	50	17	50	17	50	17
18	18	50	18	50	18	50	18	50	18
19	19	50	19	50	19	50	19	50	19
20	20	50	20	50	20	50	20	50	20
21	21	50	21	50	21	50	21	50	21
22	22	50	22	50	22	50	22	50	22
23	23	50	23	50	23	50	23	50	23
24	24	50	24	50	24	50	24	50	24
25	25	50	25	50	25	50	25	50	25
26	26	50	26	50	26	50	26	50	26
27	27	50	27	50	27	50	27	50	27
28	28	50	28	50	28	50	28	50	28
29	29	50	29	50	29	50	29	50	29
30	30	50	30	50	30	50	30	50	30
31	31	50	31	50	31	50	31	50	31
32	32	50	32	50	32	50	32	50	32
33	33	50	33	50	33	50	33	50	33
34	34	50	34	50	34	50	34	50	34
35	35	50	35	50	35	50	35	50	35
36	36	50	36	50	36	50	36	50	36
37	37	50	37	50	37	50	37	50	37
38	38	50	38	50	38	50	38	50	38
39	39	50	39	50	39	50	39	50	39
40	40	50	40	50	40	50	40	50	40
41	41	50	41	50	41	50	41	50	41
42	42	50	42	50	42	50	42	50	42
43	43	50	43	50	43	50	43	50	43
44	44	50	44	50	44	50	44	50	44
45	45	50	45	50	45	50	45	50	45
46	46	50	46	50	46	50	46	50	46
47	47	50	47	50	47	50	47	50	47
48	48	50	48	50	48	50	48	50	48
49	49	50	49	50	49	50	49	50	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

Форм 14.2

Департамент государственного кадастрового учета и государственного информационного фонда объектов недвижимости  
 Федеральное агентство геодезии и картографии

Информация об участке		№ кадастрового участка		№ кадастрового участка		№ кадастрового участка		№ кадастрового участка	
№ п/п	Код	№	У	№	У	№	У	№	У
1	01	50	01	50	01	50	01	50	01
2	02	50	02	50	02	50	02	50	02
3	03	50	03	50	03	50	03	50	03
4	04	50	04	50	04	50	04	50	04
5	05	50	05	50	05	50	05	50	05
6	06	50	06	50	06	50	06	50	06
7	07	50	07	50	07	50	07	50	07
8	08	50	08	50	08	50	08	50	08
9	09	50	09	50	09	50	09	50	09
10	10	50	10	50	10	50	10	50	10
11	11	50	11	50	11	50	11	50	11
12	12	50	12	50	12	50	12	50	12
13	13	50	13	50	13	50	13	50	13
14	14	50	14	50	14	50	14	50	14
15	15	50	15	50	15	50	15	50	15
16	16	50	16	50	16	50	16	50	16
17	17	50	17	50	17	50	17	50	17
18	18	50	18	50	18	50	18	50	18
19	19	50	19	50	19	50	19	50	19
20	20	50	20	50	20	50	20	50	20
21	21	50	21	50	21	50	21	50	21
22	22	50	22	50	22	50	22	50	22
23	23	50	23	50	23	50	23	50	23
24	24	50	24	50	24	50	24	50	24
25	25	50	25	50	25	50	25	50	25
26	26	50	26	50	26	50	26	50	26
27	27	50	27	50	27	50	27	50	27
28	28	50	28	50	28	50	28	50	28
29	29	50	29	50	29	50	29	50	29
30	30	50	30	50	30	50	30	50	30
31	31	50	31	50	31	50	31	50	31
32	32	50	32	50	32	50	32	50	32
33	33	50	33	50	33	50	33	50	33
34	34	50	34	50	34	50	34	50	34
35	35	50	35	50	35	50	35	50	35
36	36	50	36	50	36	50	36	50	36
37	37	50	37	50	37	50	37	50	37
38	38	50	38	50	38	50	38	50	38
39	39	50	39	50	39	50	39	50	39
40	40	50	40	50	40	50	40	50	40
41	41	50	41	50	41	50	41	50	41
42	42	50	42	50	42	50	42	50	42
43	43	50	43	50	43	50	43	50	43
44	44	50	44	50	44	50	44	50	44
45	45	50	45	50	45	50	45	50	45
46	46	50	46	50	46	50	46	50	46
47	47	50	47	50	47	50	47	50	47
48	48	50	48	50	48	50	48	50	48
49	49	50	49	50	49	50	49	50	49
50	50	50	50	50	50	50	50	50	50

Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области



















































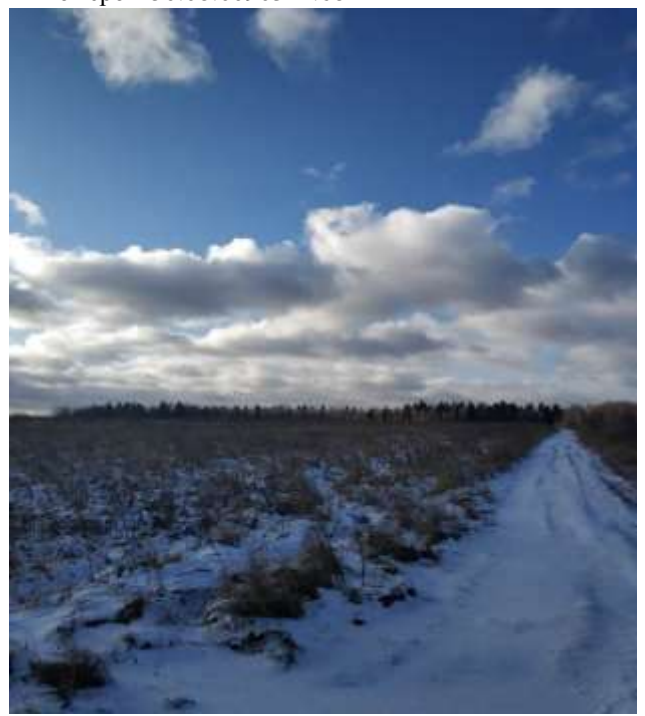
## ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ФОТООБЗОР

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



Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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

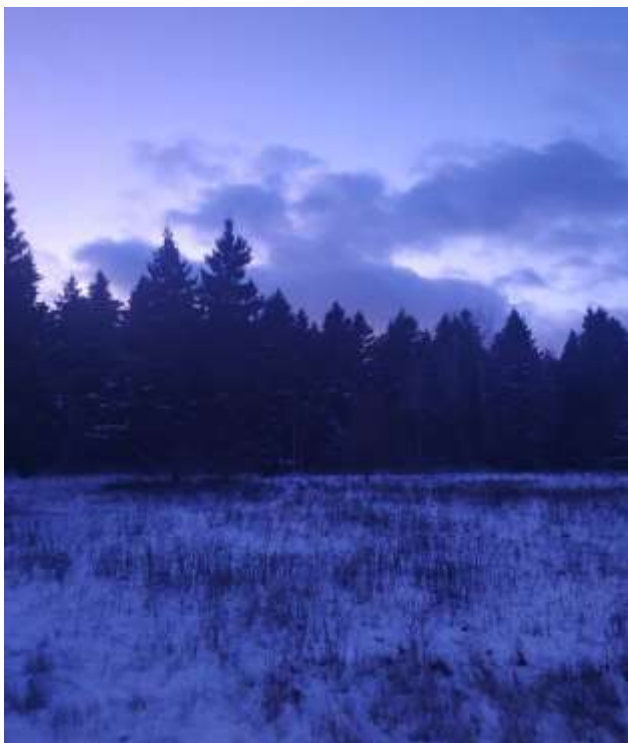
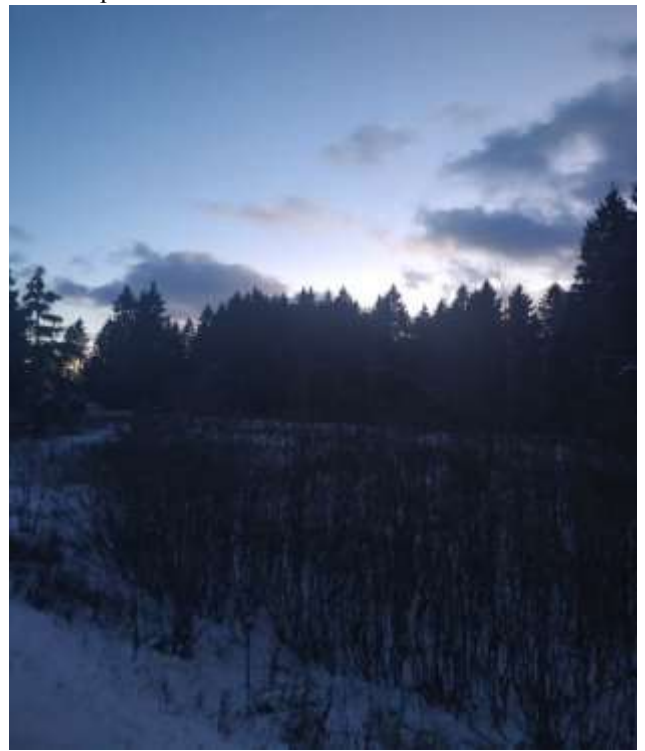


Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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



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



Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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



Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области

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





## ПРИЛОЖЕНИЕ 6. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

ЭКЗЕМПЛЯР  
ООО «ФАНДОЦЕНКА»  
125284 Г. МОСКВА  
ХОРОШЕВСКОЕ ШОССЕ Д. 32А

Задание на оценку № 06/21 от 16.07.2021 г.

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельные участки (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (см. приложение 1 к заданию на оценку)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельные участки (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Истринском и Солнечногорском районах Московской области (см. приложение 1 к заданию на оценку)  Выписки из ЕГРН от 30.11.2018г. и 24.11.2018 г.
Права на объект оценки, учитываемые при оценке Объекта оценки, в том числе ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право общей долевой собственности. Субъект права-Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы». Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и 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». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Вид стоимости	<b>Рыночная стоимость</b> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») <b>Справедливая стоимость</b> - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на

**Отчет об оценке земельных участков (8 ед.) общей площадью 1 011 775 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенных в Истринском и Солнечногорском районах Московской области**

	территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
Дата оценки	24.07.2021 г.
Осмотр объекта	Оценка производится без проведения осмотра. Вся информация по количественным и качественным характеристикам Оценка получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является. Представленные в отчёты фотоматериалы отражают состояние объекта по состоянию на январь 2021 года и служат для облегчения визуального восприятия. По информации от заказчика изменений по количественным и качественным характеристикам на дату оценки не было.
Период проведения работ	16.07.2021 г. – 24.07.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.</li> <li>4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителя не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости.</li> <li>8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.</li> </ol>

Заказчик:  
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ  
рентным «Земельные ресурсы»

Генеральный директор

м. п.



Исполнитель:  
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор

м. п.



Приложение 1  
к заданию на оценку № 06/21 от 16.07.2021 г.  
к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года

Состав объекта оценки

№	Кадастровый номер	Адрес	Площадь, кв. м.
1.	50:08:0070265:42	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	559 347
2.	50:08:0090341:68	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	337 265
3.	50:09:0060126:0010	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	28 000
4.	50:09:0060433:14	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	18 764
5.	50:09:0060433:15	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	12 193
6.	50:09:0060433:25	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	6 552
7.	50:09:0060510:30	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	19 654
8.	50:09:0060812:0010	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	30 000

Заказчик:  
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ  
рентным «Земельные ресурсы»

Генеральный директор

м. п.



Исполнитель:  
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор

м. п.



Н.П. Ивашкова