

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: [info@trustunionam.ru](mailto:info@trustunionam.ru).

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 436/22**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

**«ФАНДОЦЕНКА»**

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

\_\_\_\_\_/Ивашкова Н.П./

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 436/22**

земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 23.12.2022 г.

Дата составления отчета: 23.12.2022 г.

Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: [info@trustunionam.ru](mailto:info@trustunionam.ru)<mailto:info@trustunionam.ru>.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Исполнитель: ООО «ФандОценка»

**Москва – 2022**



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

# «ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору

ООО «ТрастЮнион АйЭм»

Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Е.В. Кравченко

**Уважаемый Евгений Викторович!**

На основании Задания на оценку № 12/22 от 19.12.2022 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н (далее – Объект оценки).

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 661 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 23 декабря 2022 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 –

**19 986 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей<sup>1</sup>, в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	2 814 000
2	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	17 172 000
<b>Итого</b>		<b>19 986 000</b>

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

С уважением,  
генеральный директор

Н.П. Ивашкова

<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 № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>8</b>
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки .....	8
2.2. Международные стандарты.....	8
2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ..	8
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки .....	8
2.5. Используемая терминология .....	9
2.6. Вид стоимости и результат оценки .....	13
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....</b>	<b>16</b>
3.1. Допущения, в том числе специальные .....	16
3.2. Ограничительные условия.....	17
3.3. 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. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	21
6.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	21
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	21
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	22
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	22
<b>7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком.....	23
7.2. Идентификация объекта оценки .....	23
7.3. Описание местоположения объекта оценки .....	31
7.4. Анализ наиболее эффективного использования .....	35
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>38</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	38
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 .....	57
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 <sup>60</sup>	
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>62</b>
9.1. Последовательность определения стоимости .....	63
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода .....	71
<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
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ..</b>	<b>87</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ .....</b>	<b>90</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>95</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>112</b>

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

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

<b>Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)</b>	Земельные участки (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н. (Пообъектное описание земельных участков указано в Приложении №1 к заданию на оценку).
<b>Существующие имущественные права на объект оценки</b>	Право общей долевой собственности. Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость».
<b>Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав</b>	Право общей долевой собственности. Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость». 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.
<b>Цель оценки (необходимость проведения оценки<sup>2</sup>), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)</b>	Определение стоимости имущества Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. 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». Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Сотрудники специализированного депозитария Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», Банк России, неограниченный круг лиц, получивший доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

<sup>2</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

<b>Вид стоимости</b>	<p>Рыночная (справедливая) стоимость.</p> <p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.</p> <p>Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).</p> <p>Стоимость определяется без учета налогов.</p>
<b>Предпосылки стоимости</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) предполагается гипотетическая сделка с объектом;</li> <li>2) участники сделки являются неопределенными лицами;</li> <li>3) дата оценки 23.12.2022;</li> <li>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».).</p>
<b>Дата оценки</b>	23.12.2022 г.
<b>Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки</b>	Не требуется.
<b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>	19.12.2022 г. – 23.12.2022 г.
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)</b>	Выписки из ЕГРН
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку)

<b>информации</b>	заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Отсутствуют.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда»  (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"): 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г. Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г. Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102.

**Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.**

	<p>Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <a href="http://www.trustunionam.ru/">http://www.trustunionam.ru/</a>, e-mail: <a href="mailto:info@trustunionam.ru">info@trustunionam.ru</a>.»;</p> <p>2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке:</p> <p>«Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.».</p>
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется.
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</b>	Отсутствует.



## **2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

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

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 472 «18» ноября 2022 г.

### **2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ**

Международные стандарты оценки, дата введения в действие 31 января 2020 года.

### **2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ**

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

### **2.4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральных стандартов оценки:

**Таблица 2.4-1 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Так же будут использованы международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

## 2.5. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых

организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**К объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**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»).

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от

рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обызвещающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее

конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### **Основная терминология, используемая в доходном подходе**

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### **Основная терминология, используемая в сравнительном подходе**

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

## 2.6. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 12/22 от 19.12.2022 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», 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 (b) 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, В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Всю информацию по количественным и качественным характеристикам Оценщик получает от заказчика. Оценщик делает допущение, что вся предоставленная информация по объекту оценки соответствует действительности и не несет ответственности, если она таковой не является.
5. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние кризиса на ценообразование рынка объекта оценки.
6. При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
7. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.
8. 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.
9. 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 кризисом 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 кризиса). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
10. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире.
11. Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.
12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. После даты оценки определенная в отчете об оценке величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)

16. 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. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
5. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

### **3.3. 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

\_\_\_\_\_ К.О. Домарева

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование</b>	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»
<b>Место нахождения</b>	123007, РФ, Москва, Хорошевское шоссе, дом № 32А, пом. XIII, ком. 84-87, 93, 96-102
<b>ОГРН</b>	5077746882384
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	06.06.2007
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	06.06.2007 г.

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

<b>Фамилия Имя Отчество</b>	Домарева Ксения Олеговна
<b>Дополнительные сведения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
<b>Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности</b>	№ 027848-1 от 10.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Договор/полис № 2200SB40R6608 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности САО «ВСК», дата выдачи 27.09.2022 г. Срок действия полиса: с 28.09.2022 г. по 27.09.2023 г., Страховая сумма: 300 000 (Триста тысяч) рублей.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности, лет</b>	9
<b>Местонахождение оценщика</b>	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки</b>	Трудовой договор № ТД-2/21 от 05.07.2021 г.
<b>Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки</b>	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет рыночной стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	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.

	<p>Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственности
<b>Полное наименование</b>	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
<b>Место нахождения</b>	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
<b>Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности</b>	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис №0991R/776/0000127/21 от 16 декабря 2021 года, страховая сумма в период с 01 января 2022 г. по 31 декабря 2022 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
<b>ОГРН</b>	1107746432903
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	26.05.2010 г.
<b>Дата регистрации юридического лица</b>	26.05.2010 г.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<p>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».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

**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. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: земельные участки (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.

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

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 12/22 от 19.12.2022 г. к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 436/22, дата составления 23.12.2022 г.

### 6.3. 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 кризиса на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях кризиса). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
- При расчете стоимости объекта оценки применялись ключевые факторы стоимости, изложенные в сценарии социально-экономического и отраслевого развития (с указанием источника). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке
- 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 величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12)
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.

Оценщик

К.О. Домарева

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	Не применялся	2 814 000	Не применялся
- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не применялся	17 172 000	Не применялся
<b>Итого</b>		<b>19 986 000</b>	

#### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**19 986 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей<sup>3</sup>, в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	48 753	2 814 000
2	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	367 086	17 172 000
	<b>Итого</b>	<b>415 839</b>	<b>19 986 000</b>

<sup>3</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.

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

### 7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

Таблица 7.1-1 Перечень документов

Наименование	Номер	Дата выдачи
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2021/399736010	19.06.2021 г.
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	№ 99/2021/399397972	18.06.2021 г.

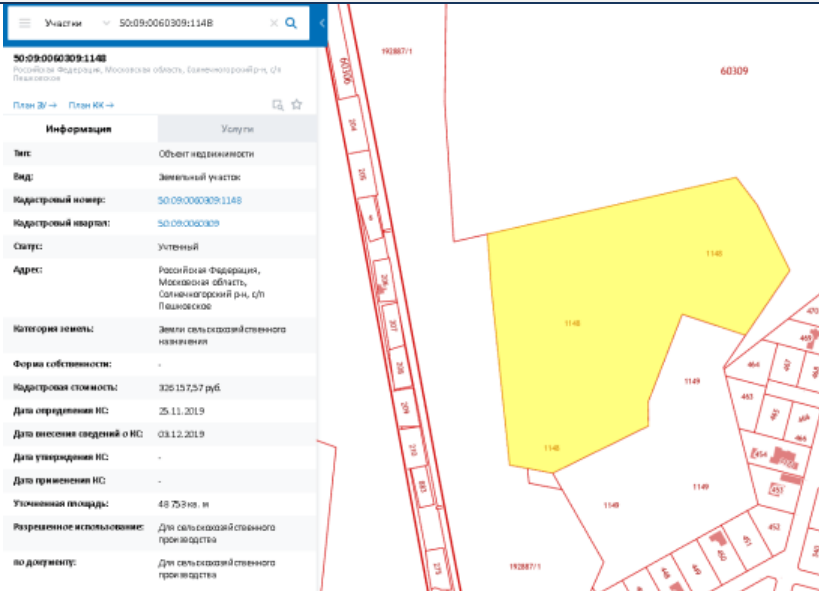
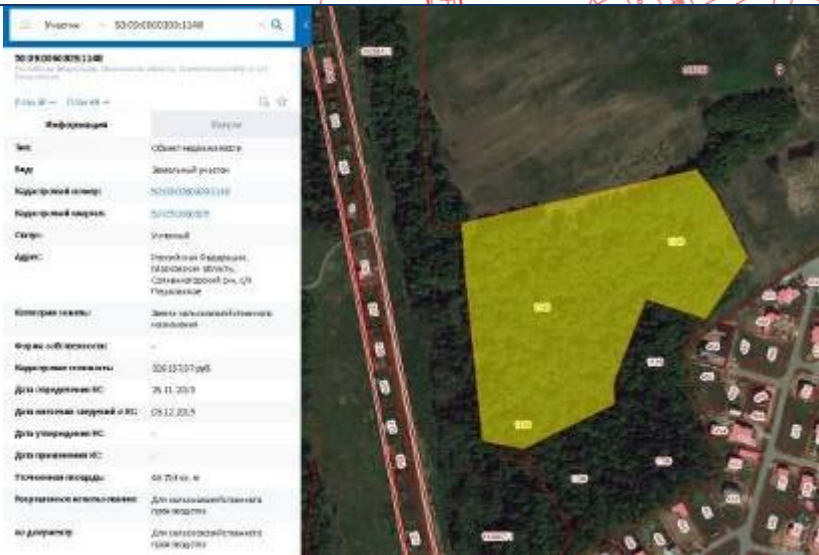
### 7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: земельные участки (2 ед.) общей площадью 415 839 кв. м. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе Московской области.

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1148

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское
Кадастровый номер	50:09:0060309:1148
Площадь земельного участка, кв.м	48 753
Кадастровая стоимость, руб.	326 157,57
Имущественные права на Объект оценки	Долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Не используется
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», под Управлением ООО «УК Промсвязь»
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление Обществом с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" № 50:09:0060309:1148-50/009/2019-2 от 28.11.2019 г.
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	28
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Зоны с особыми условиями использования территории	1. Земли Государственного лесного фонда Поваровское Площадь пересечения: 2872 м2 Процент пересечения: 5.9% 2. Границы ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения 1434-PM 03.11.2020 Площадь пересечения: 47607 м2 Процент пересечения: 97.7% 3. Приаэродромная территория Сектор 3.1 Площадь пересечения: 48745 м2 Процент пересечения: 100%



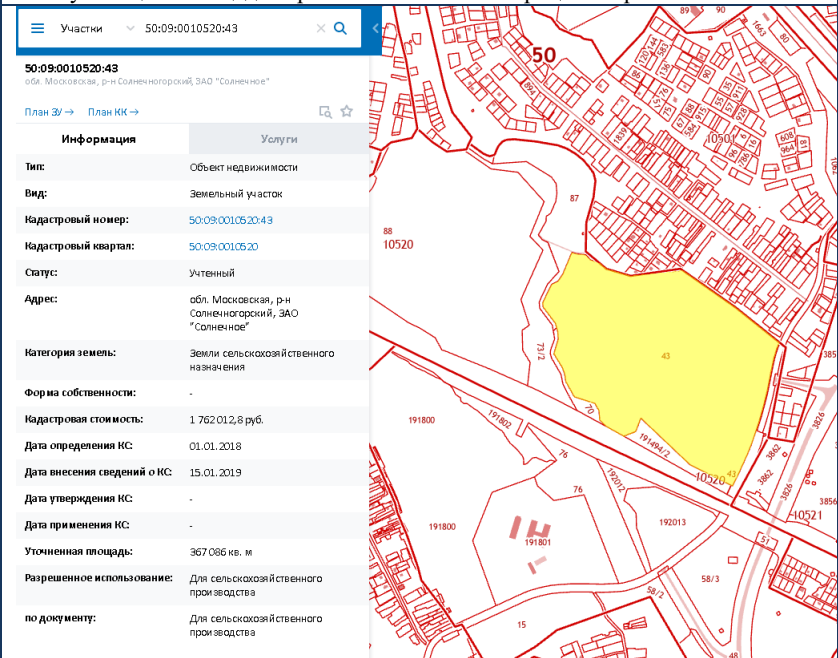
Характеристика	Показатель
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	
Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Конфигурация земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1148 сложная, механизированная обработка затруднена

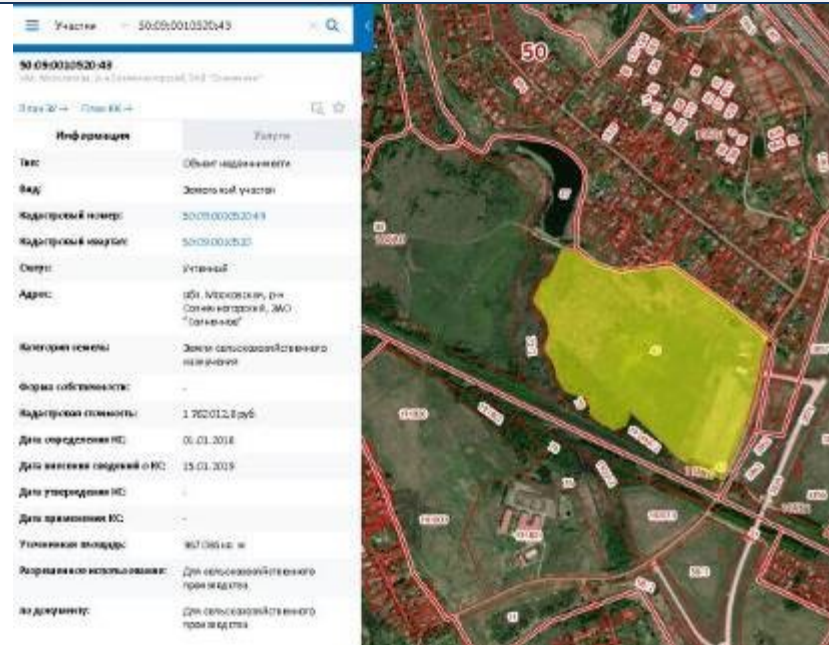
Источник: составлено Оценщиком

Таблица 7.2-2 Общая характеристика земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010520:43

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»
Кадастровый номер	50:09:0010520:43
Площадь земельного участка, кв.м	367 086
Кадастровая стоимость, руб.	1 762 012,8
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	Не используется
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», под Управлением ООО «УК Промсвязь»
Ограничение (обременение) права	Доверительное управление Обществом с ограниченной ответственностью

Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.

Характеристика	Показатель
собственности на земельный участок	"ТрастЮнион Эссет Менеджмент" № 50-50-09/999/2013-186 от 31.05.2013 г. Аренда № 50-50/009-50/009/008/2015-8536/2 от 07.08.2015 г. Сроком с 07.08.2015 по 23.06.2020 г.
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	53
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Имеется разрушенные строения
Зоны с особыми условиями использования территории	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Проекты планировки территории 1375/43 17.12.2021 Площадь пересечения:53 м2 Процент пересечения:0%</li> <li>2. Проекты планировки территории 235/9 25.03.2016 Площадь пересечения:1 м2 Процент пересечения:0%</li> <li>3. Проекты межевания территории 1375/43 17.12.2021 Площадь пересечения:56 м2 Процент пересечения:0%</li> <li>4. Приаэродромная территория аэродром Клин – приаэродромная территория Площадь пересечения:366999 м2 Процент пересечения:100%</li> <li>5. Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Радищево - Клин 3» Зона публичного сервитута Площадь пересечения:27930 м2 Процент пересечения:7.6%</li> <li>6. Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Радищево - Клин В» Зона публичного сервитута Площадь пересечения:27320 м2 Процент пересечения:7.4%</li> <li>7. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Радищево - Клин "3" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:27930 м2 Процент пересечения:7.6%</li> <li>8. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства: воздушная двухцепная линия электропередачи 110 кВ "Радищево - Клин "В" Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:27320 м2 Процент пересечения:7.4%</li> <li>9. Охранная зона ВЛ 10 кВ ТП-937-КТП-806 с отпайками на КТП-803, ТП-929, МТП-804, КРН-6, МТП-807 (ф. "Головково") Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения:22311 м2 Процент пересечения:6.1%</li> </ol>
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	

Характеристика	Показатель
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)</p>	
<p>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Отсутствуют</p>

**Источник:** составлено Оценщиком

#### **Справочно:**

#### **Охранная зона инженерных коммуникаций<sup>4</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.

<sup>4</sup> <https://rkc56.ru/terms/?id=118>

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).

### **Приаэродромная территория аэродрома<sup>5</sup>**

На приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- а) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;
- б) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта;
- в) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти (далее - уполномоченный федеральный орган) при установлении соответствующей приаэродромной территории;
- г) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;
- д) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом "О промышленной безопасности опасных производственных объектов", функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;
- е) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;
- ж) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

### **3. Выделение следующих подзон осуществляется:**

- а) первая и вторая подзоны - по внешним границам земельных участков, предоставленных для размещения и эксплуатации зданий, сооружений и оборудования, подлежащих размещению в указанных подзонах, отграничивающим такие земельные участки от земельных участков, предназначенных для иных целей;
- б) третья подзона - в границах полос воздушных подходов, установленных в соответствии с Федеральными правилами использования воздушного пространства Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации";
- в) четвертая подзона - по границам зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенным в аэронавигационном паспорте аэродрома гражданской авиации, инструкции по производству полетов в районе аэродрома государственной (экспериментальной) авиации;
- г) пятая подзона - по границам, установленным исходя из требований безопасности полетов и промышленной безопасности опасных производственных объектов с учетом максимального радиуса зон поражения в случаях происшествий техногенного характера на опасных производственных

<sup>5</sup> [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_284306/497219adb7418193100501879d0e8a2b08523490/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_284306/497219adb7418193100501879d0e8a2b08523490/)

объектах;

д) шестая подзона - по границам, установленным на удалении 15 километров от контрольной точки аэродрома;

е) седьмая подзона - по границам, установленным согласно расчетам, учитывающим следующие факторы:

в части электромагнитного воздействия - границы зон действия средств радиотехнического обеспечения полетов воздушных судов и авиационной электросвязи, обозначенных в аэронавигационном паспорте аэродрома гражданской авиации, или в инструкции по производству полетов в районе аэродрома государственной авиации, или в инструкции по производству полетов в районе аэродрома экспериментальной авиации;

в части концентрации загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и шумового воздействия - типы используемых воздушных судов, траектории взлета, посадки и маневрирования воздушных судов в районе аэродрома, расписание движения воздушных судов (в дневное и ночное время), рельеф местности и климатологическое описание аэродрома.

### **Границы ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения 1434-РМ 03.11.2020<sup>6</sup>**

Санитарные правила и нормы (СанПиН) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения" разработаны на основании Федерального закона "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, N 14, ст. 1650), Постановления Правительства Российской Федерации от 24 июля 2000 г. N 554, утвердившего Положение о государственной санитарно-эпидемиологической службе Российской Федерации и Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 31, ст. 3295).

#### **3.2.1. Мероприятия по первому поясу**

3.2.1.1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

3.2.1.2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3.2.1.3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

3.2.1.4. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

3.2.1.5. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

#### **3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам**

3.2.2.1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

<sup>6</sup> <https://base.garant.ru/12126663/>

3.2.2.2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3.2.2.3. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

3.2.2.4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

3.2.2.5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

### 3.2.3. Мероприятия по второму поясу

Кроме мероприятий, указанных в разделе 3.2.2, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

#### 3.2.3.1. Не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

3.2.3.2. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

### 3.3. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения

#### 3.3.1. Мероприятия по первому поясу

3.3.1.1. На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, указанные в п.п. 3.2.1.1, 3.2.1.2, 3.2.1.3.

3.3.1.2. Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

#### 3.3.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО

3.3.2.1. Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3.3.2.2. Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3.3.2.3. Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

3.3.2.4. Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

3.3.2.5. Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

3.3.2.6. При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фоновых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

### 3.3.3. Мероприятия по второму поясу

Кроме мероприятий, указанных в разделе 3.3.2, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению мероприятия пунктов 3.2.2.4, абзац 1, 3.2.3.1, 3.2.3.2, а также следующее:

3.3.3.1. Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

3.3.3.2. Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

3.3.3.3. Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

3.3.3.4. В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3.3.5. Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками (приложение 2).

### 3.4. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов

3.4.1. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

3.4.2. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

### **Публичный сервитут в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Радищево - Клин 3»**

Установить:

- сроком на 49 (сорок девять) лет безвозмездный публичный сервитут в интересах публичного акционерного общества «Россети Московский регион» ИНН 5036065113, ОГРН 1057746555811 в целях размещения существующего объекта электросетевого хозяйства ВЛ 110 кВ «Радищево - Клин 3» с кадастровым номером 50:09:0000000:179464, находящегося в собственности публичного акционерного общества «Россети Московский регион» (запись государственной регистрации права № 50-50-09/056/2005-218 от 30.12.2005), на частях земельных участков, указанных в приложении № 1 к настоящему распоряжению;

- следующий срок, в течение которого использование земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с их разрешенным

использованием будет невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением сервитута:

- не более 1 года;

- не более 3 месяцев в отношении земельных участков, предназначенных для жилищного строительства (в том числе индивидуального жилищного строительства), ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества;

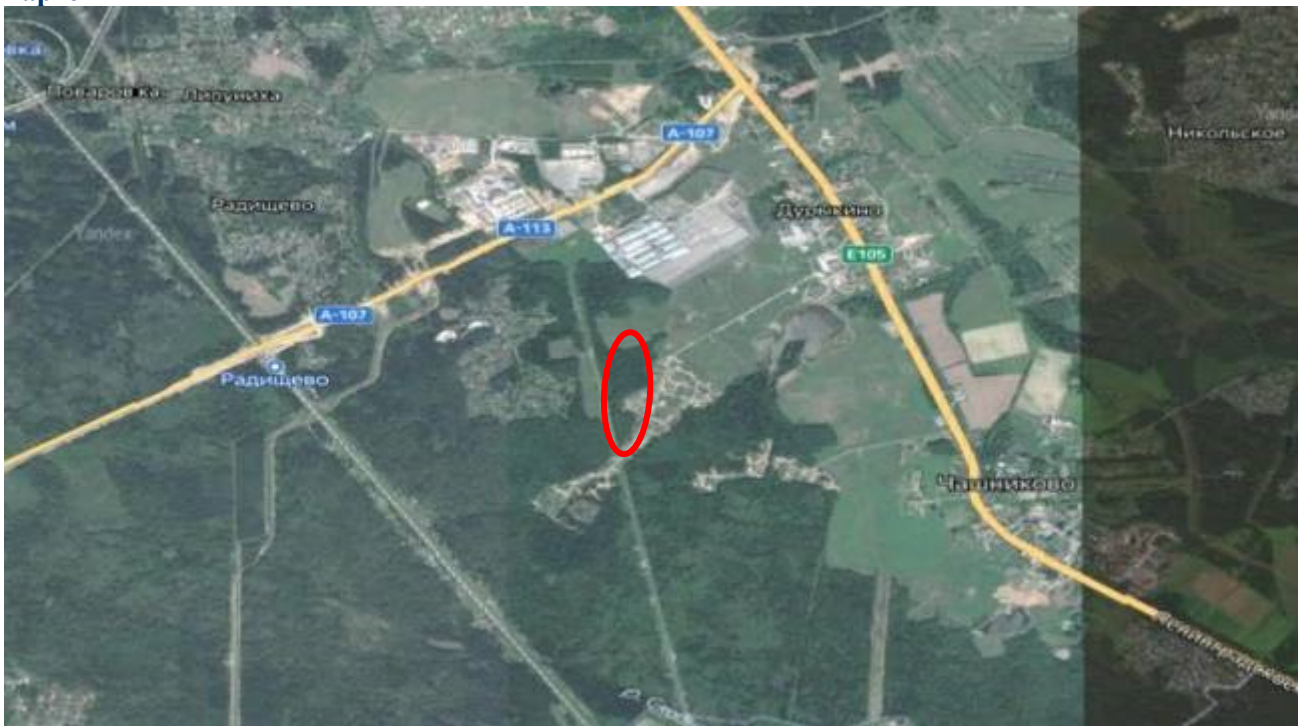
- следующие сроки и график проведения ремонтно-эксплуатационных работ по обслуживанию инженерного сооружения (при необходимости) в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам или юридическим лицам: ежегодно с 1 января до 31 декабря.

### 7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Российской Федерации, Московской области, в городском округе Солнечногорск.

Далее приведено краткое описание данного района.

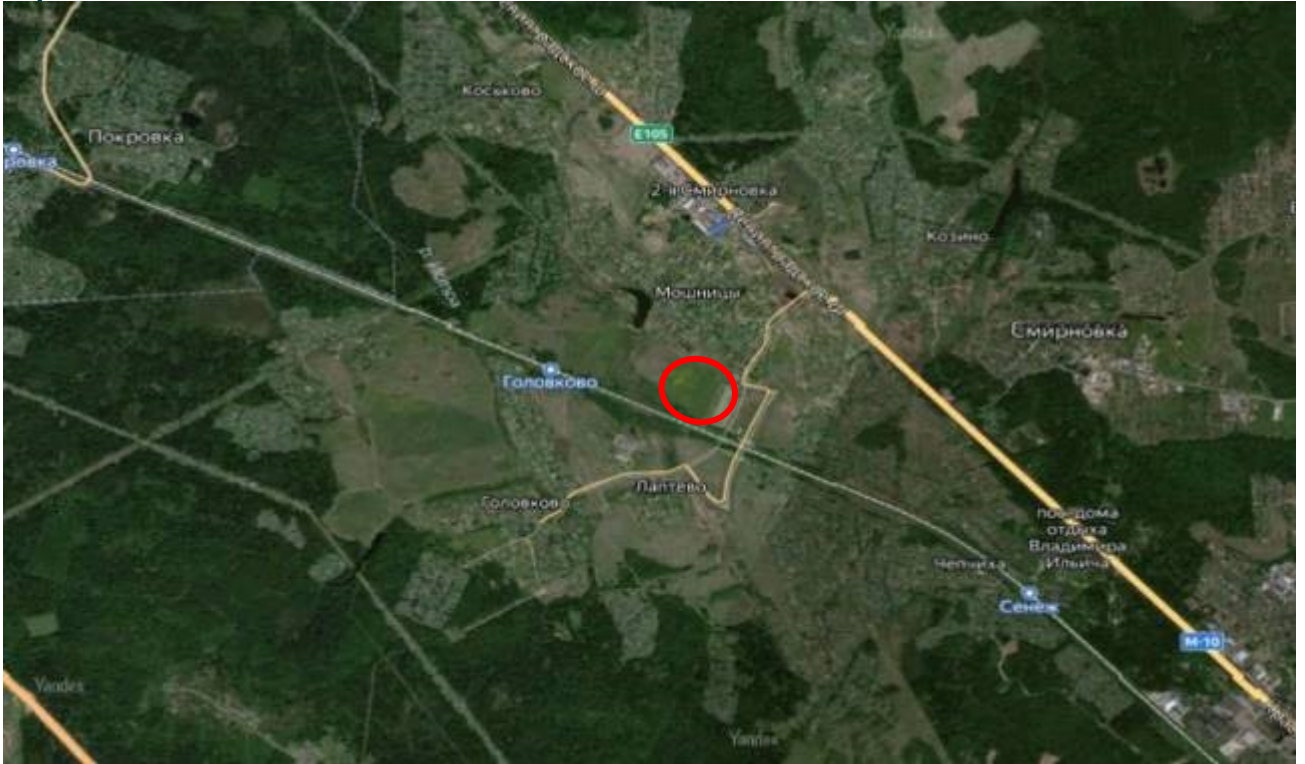
**Рисунок 7-1. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1148 на карте**



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

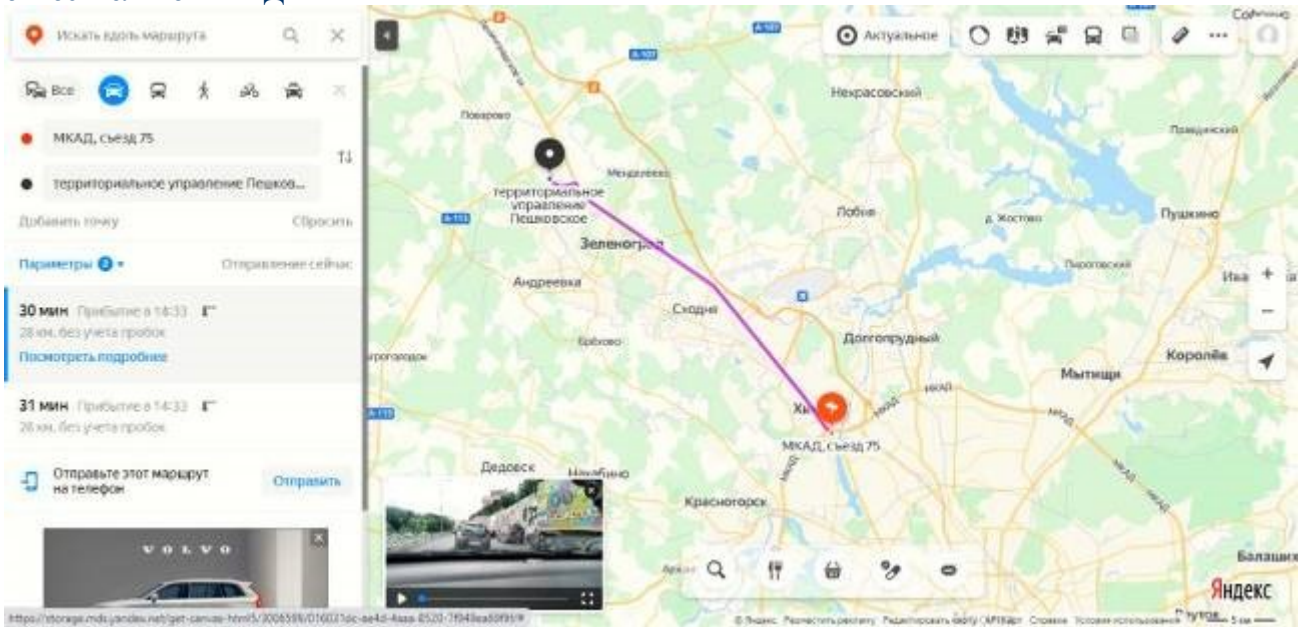


**Рисунок 7-2. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010520:43 на карте**



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

**Рисунок 7-3. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, относительно МКАД**

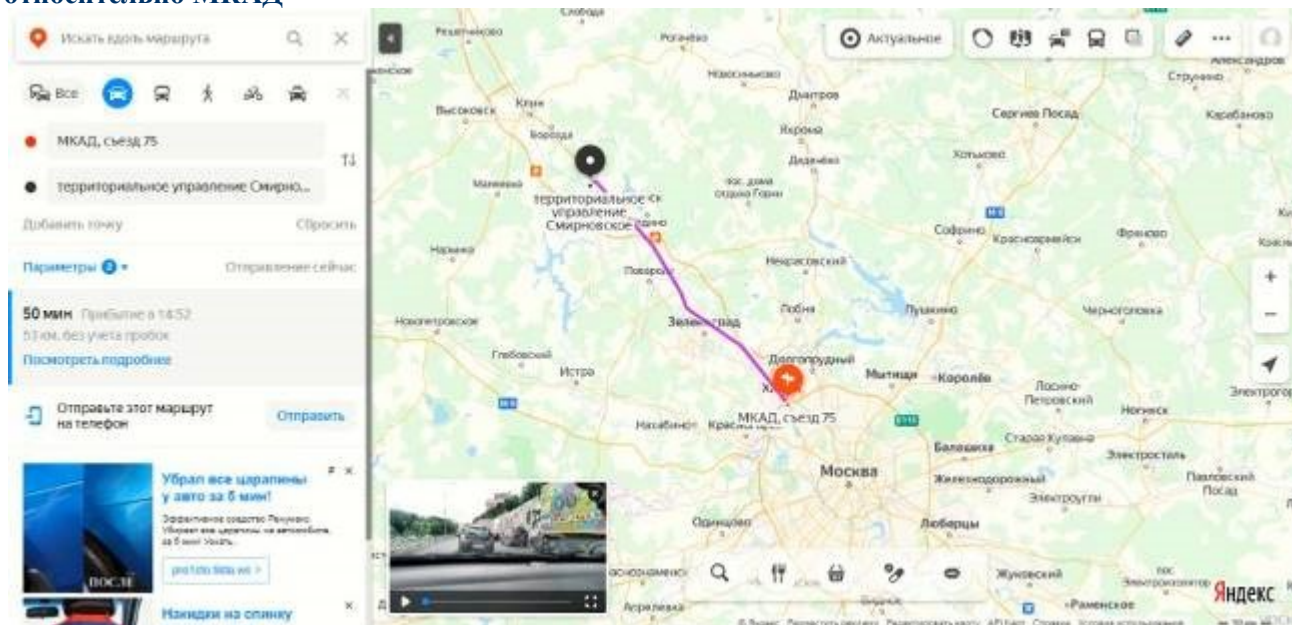


Источник: Яндекс карты<sup>7</sup> (<https://yandex.ru/maps/>)

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

**Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.**

**Рисунок 7-4. Расположение земельного участка с кадастровым номером 50:09:0010520:43 относительно МКАД**



Источник: Яндекс карты<sup>8</sup> ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

### Солнечногорский район<sup>9</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>8</sup> Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

<sup>9</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».

## Экология Московской области



### 7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объекты оценки представляет собой не застроенных 2 земельных участка и 1 земельный участок застроенный, относящийся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

#### **Критерий юридической допустимости**

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

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

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

Таким образом, юридически допустимо использовать земельных участков 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 оцениваемых земельных участках вследствие особенностей окружающей их застройки.

### **Критерий максимальной продуктивности**

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

### **Вывод**

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

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

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

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

### 8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

#### О текущей ценовой ситуации<sup>10</sup>

##### Потребительская инфляция с 6 по 12 декабря

1. За неделю с 6 по 12 декабря инфляция составила 0,19%.
2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился (0,15% после 0,17% недель ранее) при снижении темпов удорожания плодоовощной продукции до 2,66% (+2,88% недель ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов дефляция сохранилась на уровне предыдущей недели (-0,14%). Ускорились снижение цен на мясoproductы, макаронные и крупяные изделия, сахар, продолжила дешеветь мука, замедлился рост цен на хлеб и хлебобулочные изделия.
3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены практически не изменились (0,01% против 0,03% недель ранее), в том числе цены на электро- и бытовые приборы, а также легковые автомобили (0,01% и 0,00% соответственно). При этом снизились цены на сезонные товары (одежду и белье, трикотажные изделия, обувь), продолжили дешеветь строительные материалы.
4. В сегменте регулируемых и туристических услуг рост цен замедлился (+0,97% после +5,39% недель ранее). При этом на туристические услуги рост цен ускорился (3,12% после 1,94%) при увеличении темпов удорожания авиабилетов (8,60% после 5,71%), возобновившемся росте цен на услуги санаториев (0,06% после снижения на -0,12%) и замедлении удешевления услуг гостиниц.

##### Мировые рынки

5. На неделе с 6 по 12 декабря на мировых рынках продовольствия темп прироста цен варьировался от -9,8% до +4,5% (от -14,3% до +3,2% на предыдущей неделе). В годовом выражении в декабре цены выросли на 0,9% г/г.

На отчетной неделе отмечается рост котировок на пшеницу в США (+3,5%) после пяти недель снижения, кукурузу (+2,5%), соевое масло (+4,5%) и говядину (+1,0%). Пшеница во Франции (-0,7%) и пальмовое масло (-9,8%) снизились в цене. Стоимость сахара-сырца и белого сахара, соевых бобов и свинины стабилизировалась.

6. На мировом рынке удобрений цены снизились (-2,9% после +3,6% на предыдущей неделе) за счет азотных (-5,1%) и смешанных удобрений (-0,8%). В годовом выражении в декабре цены на удобрения сократились на -22,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены продолжали увеличиваться (+2,0% после +8,1% на предыдущей неделе) за счет железной руды (+4,1%), лома черных металлов (+2,3%) и проката (+1,0%). Стоимость арматуры стабилизировалась. В годовом выражении в декабре черные металлы подешевели на -10,1% г/г.

<sup>10</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/a3c314e8f67bf388ba946f68796d14f6/14122022.pdf>

На рынке цветных металлов цены возобновили снижение (-1,2% после +5,7% на предыдущей неделе), в том числе за счет сокращения стоимости алюминия (-3,8%) и меди (-0,6%). Стоимость никеля (+0,8%) продолжила дорожать вторую неделю подряд. Относительно прошлогоднего уровня в декабре стоимость цветных металлов выросла на 9,5% г/г, наибольший вклад оказало аномальное увеличение стоимости никеля (+46,5% г/г). При этом алюминий и медь подешевели на -6,6% и -11,4% г/г соответственно.

## О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 6 ПО 12 ДЕКАБРЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 12 дек							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	6 - 12 дек	29 ноя - 5 дек	на 12 декабря (с нач. года)	ноябрь (м/м)	декабрь (м/м)
<b>Индекс потребительских цен</b>	<b>100,0</b>	<b>12,65</b>	<b>0,71</b>	<b>0,19</b>	<b>0,58</b>	<b>11,86</b>	<b>0,37</b>	<b>0,82</b>
<b>Продовольственные товары</b>	<b>38,1</b>	<b>10,90</b>	<b>0,27</b>	<b>0,15</b>	<b>0,17</b>	<b>9,92</b>	<b>0,40</b>	<b>1,36</b>
- без плодоовощной продукции	33,5	12,54	-0,24	-0,14	-0,14	11,69	-0,15	1,07
- плодоовощная продукция	4,6	-0,87	4,76	2,66	2,88	-2,96	5,58	3,55
<b>Непродовольственные товары</b>	<b>35,6</b>	<b>13,02</b>	<b>0,03</b>	<b>0,01</b>	<b>0,03</b>	<b>12,67</b>	<b>0,06</b>	<b>0,64</b>
- без бензина	31,3	14,66	0,03	0,01	0,03	14,32	0,06	0,61
- бензин автомобильный	4,4	1,27	0,01	0,01	0,00	0,90	0,10	0,85
<b>Услуги (туристические и регулируемые)*</b>	<b>13,3</b>	<b>19,26</b>	<b>6,32</b>	<b>0,97</b>	<b>5,39</b>	<b>12,75</b>	<b>0,87</b>	<b>-0,95</b>
<b>Услуги (ноябрь)</b>	<b>26,3</b>	<b>11,22</b>	-	-	-	-	<b>0,76</b>	-
<b>Основные социально значимые продовольственные товары</b>								
<b>Мясо и птица</b>								
Баранина	0,1	11,83	0,40	0,39	0,02	11,49	0,21	0,38
Говядина	0,7	15,91	0,06	0,06	0,00	15,50	0,30	0,66
Свинина	0,8	0,15	-0,03	0,03	-0,09	-0,67	-0,31	0,29
Куры	1,0	-2,93	-0,60	-0,43	-0,24	-2,54	-1,03	-1,04
<b>Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука</b>								
Пшеница	0,0	0,66	0,28	0,20	0,11	0,29	0,06	1,41
Хлеб	0,7	12,93	0,09	0,03	0,08	12,04	0,00	1,35
Мука	0,3	11,12	-0,29	-0,14	-0,21	9,52	-0,53	2,66
Рис	0,8	27,59	-0,30	-0,35	0,07	26,16	-0,89	2,16
Крупа гречневая	0,2	-3,53	-2,01	-1,57	-0,63	-5,35	-4,08	4,05
<b>Прочие продовольственные товары</b>								
Яйца	0,6	-6,03	1,30	0,74	0,78	-7,83	1,61	3,91
Рыба	0,2	10,08	0,48	0,55	-0,10	9,31	1,19	0,73
Масло сливочное	0,7	16,77	0,18	0,27	-0,12	14,85	-0,42	3,10
Молоко	1,0	15,47	0,38	0,17	0,30	14,26	0,56	2,09
Вермишель	0,1	15,75	-0,23	0,13	-0,51	14,24	-0,36	2,52
Чай	0,2	22,68	-0,14	-0,15	0,01	21,08	-0,85	1,23
Масло подсолнечное	0,4	5,69	-0,43	-0,48	0,07	5,35	-2,16	0,87
Соль	0,1	26,54	-0,55	-0,51	-0,06	25,99	-0,34	0,56
Сахар	0,4	17,83	-2,27	-1,38	-1,26	16,48	-3,77	2,14
<b>Детское питание</b>								
Смеси сухие молочные	0,05	17,25	-0,12	-0,14	0,03	16,96	-0,14	0,31
Консервы овощные	0,02	19,33	-0,27	-0,26	-0,01	18,26	-0,41	1,12
Консервы фруктово-ягодные	0,03	16,42	-0,44	-0,27	-0,24	16,06	-0,35	0,74
Консервы мясные	0,01	16,74	-0,57	-0,78	0,29	16,55	0,36	1,00
<b>Фруктово-овощная продукция</b>								
Огурцы	0,6	5,35	18,94	8,21	14,16	-2,56	32,49	19,07
Морковь	0,1	-21,21	4,20	2,33	2,57	-22,92	1,45	3,11
Лук	0,1	-0,86	2,84	1,67	1,61	-1,90	-0,07	0,14
Капуста	0,2	-50,72	3,35	1,63	2,38	-55,10	-0,03	19,59
Яблоки	0,6	2,95	0,88	1,55	-0,92	1,76	-0,91	1,70
Томаты	0,5	-6,83	1,97	1,26	0,98	-9,55	16,90	-0,92
Картофель	0,4	-31,97	1,51	1,12	0,54	-32,79	2,75	1,02
<b>Отдельные непродовольственные товары</b>								
Медикаменты	2,2	10,35	0,45	0,26	0,27	15,90	0,34	0,31
Бензин	4,4	1,27	0,01	0,01	0,00	0,90	0,10	0,85
Автомобиль отечественный	0,9	30,36	0,00	0,00	0,00	29,65	0,00	3,85
Автомобиль иностранный	2,4	39,60	-0,02	0,00	-0,03	39,12	0,00	0,62
Строительные материалы	1,2	3,47	-1,15	-0,48	-0,94	-16,83	-0,67	0,17

\*по сопоставимому перечню услуг



## О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 6 ПО 12 ДЕКАБРЯ

	2022 г.									21/20
	с начала декабря	12.12.2022	06.12.2022	06-12 дек	29 ноя-05 дек	декабрь (с нач. года)	декабрь (г/г)	декабрь (м/м)	ноябрь (м/м)	
<b>Продовольствие</b>										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-5,1	277	266	3,5	-5,4	-2,1	-4,4	-7,7	-6,0	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-5,7	321	323	-0,7	-2,4	1,2	3,9	-1,6	-0,9	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,1	252	246	2,5	-5,6	8,1	6,9	-5,3	-2,3	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-1,0	534	535	-0,2	1,0	7,4	7,2	-1,2	0,8	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-1,3	427	427	-0,1	0,1	2,6	1,8	0,6	5,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,6	537	535	0,4	-1,5	9,9	12,2	0,4	4,5	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-10,4	1420	1358	4,5	-14,3	14,4	15,4	-14,3	6,5	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	1,5	640	622	2,9	2,7	-20,2	-21,2	-3,4	1,3	86,9
Пальмовое масло (Роттердам CF Малайзия/Индонезия), долл./т	-10,6	965	1070	-9,8	-6,6	-26,1	-29,7	-16,2	8,0	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	1,8	4049	4008	1,0	3,2	10,0	11,3	2,2	1,5	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-1,1	1807	1814	-0,4	1,2	0,6	6,0	-2,0	-6,1	53,3
<b>Индекс продовольственных цен ФАО</b>										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,1	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	0,3	28,1
<b>Удобрения</b>										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-0,8	635	640	-0,8	0,5	-12,2	-12,1	-0,6	-3,7	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	0,5	513	540	-5,1	6,6	-33,0	-31,9	-6,5	-9,8	113,3
<b>Черные и цветные металлы</b>										
Железная руда (фьючерс Далай), долл./т	9,9	116	112	4,1	7,8	9,4	6,3	15,9	-1,2	45,7
Пом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	13,0	394	385	2,3	10,8	-15,7	-17,2	11,7	-5,5	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	6,2	677	674	0,4	5,2	-3,3	-3,8	5,8	-6,7	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	10,0	578	572	1,0	8,7	-24,3	-25,9	7,9	-5,3	72,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-2,6	2414	2509	-3,8	6,0	-14,0	-6,6	5,7	5,7	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	1,6	8374	8422	-0,6	4,4	-13,9	-11,4	4,3	6,9	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	9,4	29518	29271	0,8	6,8	42,2	46,5	14,0	16,0	33,3

### Инфляционные ожидания и потребительские настроения (март 2022 г.)<sup>11</sup>

Инфляционные ожидания населения на год вперед, по данным опроса ООО «инФОМ», в марте заметно возросли. Медианная оценка ожидаемой в ближайшие 12 месяцев инфляции составила 18,3%, это второй по величине результат за всю историю наблюдений. Краткосрочные ценовые ожидания предприятий также увеличились, достигнув максимального значения с начала наблюдений. Прогнозы инфляции профессиональных аналитиков на 2022 г. в марте были повышены до 20%. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика создаст условия для постепенной адаптации экономики к новым условиям и предотвратит неконтролируемый рост цен. С учетом этого годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году.

<sup>11</sup> Инфляционные ожидания и потребительские настроения № 3 (63) март 2022 года Информационно-аналитический комментарий от 23.03.2022 года. [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/40891/Infl\\_exp\\_22-03.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/40891/Infl_exp_22-03.pdf)

## ДИНАМИКА ИНДИКАТОРОВ ИНФЛЯЦИОННЫХ ОЖИДАНИЙ

	Горизонт ожиданий	2019 (сред- нее)	2020 (сред- нее)	2021 (сред- нее)	Март 2020	Март 2021	Январь 2022	Февраль 2022	Март 2022
Инфляция, %		4,5	3,4	6,7	2,5	5,8	8,7	9,2	
<b>Наблюдаемая населением инфляция, %</b>									
ФОМ (медиана)	предыдущие 12 месяцев	9,9	9,6	15,1	8,3	12,7	16,7	17,1	16,3
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	предыдущие 12 месяцев	9,1	8,7	12,8	7,2	11,5	15,0	15,6	13,8
ФОМ (подгруппа без сбережений)	предыдущие 12 месяцев	10,4	9,9	16,2	8,6	12,4	17,8	18,2	18,3
<b>Инфляционные ожидания населения, %</b>									
ФОМ (медиана)	следующие 12 месяцев	9,3	9,1	12,1	7,9	10,1	13,7	13,5	18,3
ФОМ (подгруппа со сбережениями)	следующие 12 месяцев	8,3	8,4	10,5	6,9	9,1	11,9	12,1	17,2
ФОМ (подгруппа без сбережений)	следующие 12 месяцев	9,8	9,6	13,2	8,5	10,6	14,3	14,5	19,3
<b>Ценовые ожидания предприятий</b>									
Предприятия, баланс ответов	следующие 3 месяца	9,6	13,3	20,0	15,0	18,0	24,7	22,1	41,9
PMI manufacturing закупочные цены	текущий месяц	57,8	64,0	70,7	59,8	72,6	70,2	72,2	
PMI manufacturing отпускные цены	текущий месяц	53,1	54,2	62,4	55,4	65,3	60,4	62,8	
PMI services закупочные цены	текущий месяц	58,0	58,0	63,4	61,5	65,0	65,6	64,9	
PMI services отпускные цены	текущий месяц	54,0	51,3	56,1	54,2	56,3	59,5	59,2	
<b>Вмененная инфляция для ОФЗ-ИН (среднее за месяц), %</b>									
ОФЗ-ИН 52001, август 2023 г.	среднее за следующие 1,5 года	3,9	2,7	4,1	3,5	3,8	5,3	5,6	
ОФЗ-ИН 52002, февраль 2028 г.	среднее за следующие 6 лет	4,1	3,3	4,2	4,1	4,0	5,7	6,4	
ОФЗ-ИН 52003, июль 2030 г.	среднее за следующие 8 лет		3,3	4,3		4,2	5,6	6,2	
ОФЗ-ИН 52004, март 2032 г.	среднее за следующие 10 лет						5,8	6,5	
ОФЗ-ИН	среднее в 2023 – 2028 гг.	4,3	3,8	4,3	4,5	4,1	5,8	6,6	
ОФЗ-ИН	среднее в 2028 – 2030 гг.		3,5	4,4		4,6	5,4	6,0	
ОФЗ-ИН	среднее в 2030 – 2032 гг.						6,7	7,8	
<b>Профессиональные аналитики, %</b>									
Интерфакс	2022 г.			4,3		4,2	5,5		
Опрос Банка России	2022 г.			4,2				5,5	20,0
Интерфакс	2023 г.						4,1		
Опрос Банка России	2023 г.			4,0				4,0	8,0
Интерфакс	2024 г.								
Опрос Банка России	2024 г.							4,0	4,8

Источники: Росстат, ООО «инФОМ», Банк России, IHS Markit PMI, Интерфакс.

Инфляционные ожидания населения достигли максимальных значений за 11 лет

Инфляционные ожидания населения в марте 2022 г. существенно возросли, по данным опроса ООО «инФОМ», проводимого по заказу Банка России. Опрос проводился с 28 февраля по 10 марта. Медианная оценка инфляционных ожиданий составила 18,3% (+4,8 п.п. к февралю), это второй по величине результат за всю историю наблюдений (опрос осуществляется с апреля 2010 г.). Наблюдаемая населением инфляция в марте немного снизилась, ее медианная оценка составила 16,3% (-0,8 п.п. к февралю). Сильный рост инфляционных ожиданий произошел у участников опроса как со сбережениями, так и без сбережений. При этом динамика оценок наблюдаемой инфляции была разнонаправленной для разных групп респондентов: они заметно снизились у группы со сбережениями и немного возросли у респондентов без сбережений.

Ожидая сильного ускорения инфляции в ближайшем будущем, респонденты заметно пересмотрели свои оценки текущего роста цен на наиболее часто покупаемые товары и услуги, с чем и было связано произошедшее снижение наблюдаемой инфляции. Участники опроса в марте реже, чем в феврале, отмечали удорожание большинства продовольственных товаров и бензина – тех товаров, на основании которых граждане чаще всего формируют свои представления об инфляции. При этом заметно выросла обеспокоенность респондентов произошедшим ростом цен на электронику и бытовую технику, а также на сахар<sup>1</sup>. Значения балансов ответов на вопросы о качественном изменении будущей инфляции на месяц и год вперед в марте возросли, качественные оценки текущей инфляции – снизились.

В более долгосрочной перспективе респонденты ожидают существенного замедления инфляции после всплеска в 2022 году. Медианная оценка инфляционных ожиданий на три года вперед в марте составила 8%. Этот показатель соответствует наиболее низким уровням годовых инфляционных

ожиданий, наблюдавшимся в 2018–2019 гг., когда фактическая инфляция была вблизи 4% или ниже.



Источники: ООО «инФОМ», Росстат, расчеты Банка России.



Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.



Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.



Источники: ООО «инФОМ», расчеты Банка России.

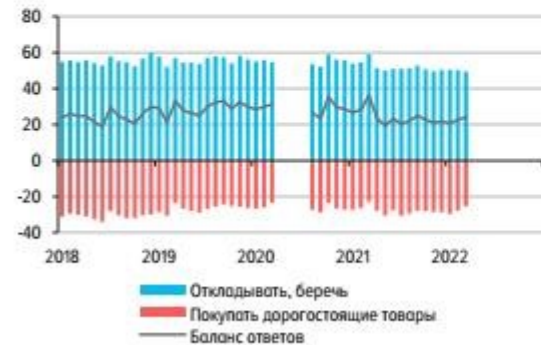
Потребительские настроения снизились до уровней 2015 – 2016 годов

Индекс потребительских настроений в марте опустился до 80,2 (-9,1 пункта к февралю). Это минимальное значение с февраля 2016 года. Снизились индекс ожиданий (-8,7 пункта), включающий в себя оценки перспектив личного материального положения на год вперед и ожидания изменения экономических условий в стране на год и пять лет вперед, и индекс текущего состояния (-9,5 пункта), учитывающий оценки фактического изменения личного материального положения за год и оценки благоприятности текущего момента для совершения крупных покупок.

Склонность домохозяйств к сберегательному поведению в марте немного увеличилась на фоне повышения общей экономической неопределенности. Доля респондентов, предпочитающих тратить, а не откладывать свободные деньги, уменьшилась до 25% (-3 п.п. к февралю).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОТВЕТОВ РЕСПОНДЕНТОВ  
НА ВОПРОС «КАК ВЫ ДУМАЕТЕ, КАК В НАСТОЯЩЕЕ  
ВРЕМЯ ЛУЧШЕ РАСПОРЯЖАТЬСЯ СВОБОДНЫМИ  
ДЕНЬГАМИ: ОТКЛАДЫВАТЬ, БЕРЕЧЬ ИЛИ ПОКУПАТЬ  
ДОРОГОСТОЯЩИЕ ТОВАРЫ?»  
(% ОТ ВСЕХ ОПРОШЕННЫХ)

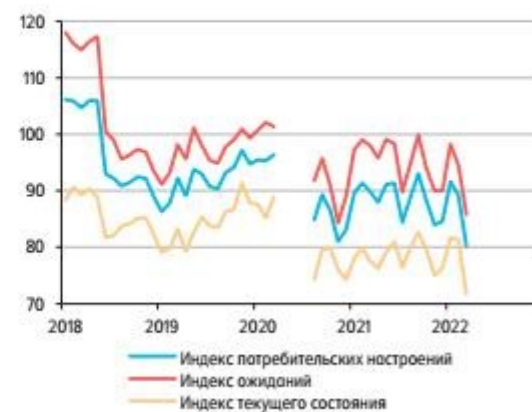
Рис. 5



Источник: ООО «ИтФОМ», расчеты Банка России.

ИНДЕКС ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ НАСТРОЕНИЙ  
(ПУНКТОВ)

Рис. 6



Источник: ООО «ИтФОМ».

В начале марта значительно изменились предпочтения респондентов относительно форм хранения сбережений. Доля участников опроса, считающих, что сбережения сейчас лучше хранить в наличной форме, возросла до 39% (+8 п.п. к февралю), это максимальное значение за весь период, когда задавался данный вопрос (с сентября 2012 г.). Предыдущий максимум фиксировался в ноябре 2020 г. и составлял 34%. Доля респондентов, предпочитающих хранить сбережения на счете в банке, в начале марта уменьшилась до 30% (-5 п.п. к февралю), это минимальное значение за всю историю опроса.

Ценовые ожидания предприятий – максимальные за всю историю наблюдений с 2000 года

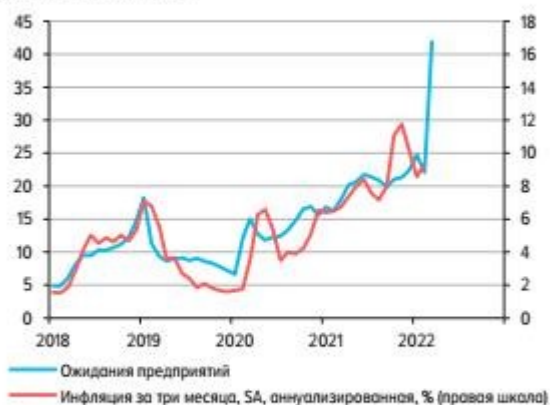
По данным мониторинга, проведенного Банком России в марте 2022 г., ценовые ожидания предприятий на три месяца существенно выросли, достигнув максимального значения за всю историю наблюдений – с января 2000 года. Средний ожидаемый темп прироста цен в ближайшие три месяца в марте составил 11,9% в годовом выражении. Повышение ценовых ожиданий предприятия связывали в первую очередь с ослаблением рубля и ростом закупочных цен.

Ценовые ожидания увеличились во всех отраслях, кроме коммунальных услуг<sup>4</sup>. Наиболее значительный рост произошел в розничной торговле. Средний темп прироста цен в ближайшие три месяца, ожидаемый предприятиями этой отрасли, в марте составил 19,6% в годовом выражении. Наименьший рост ценовых ожиданий был у предприятий транспортировки и хранения, сферы услуг и добычи полезных ископаемых. Предприятия в транспортной отрасли и в сфере услуг хотя и ожидали сильного роста издержек, но считали, что повышение отпускных цен будет сдерживаться сокращением спроса, которое в этих отраслях окажется более значительным, чем в среднем по экономике.

Ценовые индексы IHS Markit PMI в феврале 2022 г. изменялись разнонаправленно. В обрабатывающих отраслях продолжилось ускорение роста как закупочных, так и отпускных цен. Предприятия отмечали рост цен поставщиков и перебои в поставках. При этом возросшие издержки они продолжали переносить в свои отпускные цены, несмотря на отмечавшееся снижение спроса. В сфере услуг темпы роста закупочных и отпускных цен немного замедлились, хотя и оставались высокими. Продолжающийся рост затрат предприятия сферы услуг связывали с повышением цен поставщиков, удорожанием топлива и аренды.

ЦЕНОВЫЕ ОЖИДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ  
(БАНК РОССИИ)  
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, SA, %)

Рис. 7

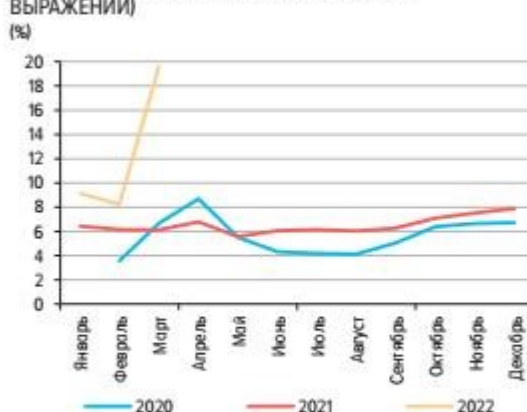


Источники: Банк России, Росстат.

<sup>4</sup> Отрасли «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

СРЕДНИЙ ОЖИДАЕМЫЙ ПРЕДПРИЯТИЯМИ  
РОЗНИЧНОЙ ТОРГОВЛИ ТЕМП РОСТА ЦЕН  
НА БЛИЖАЙШИЕ ТРИ МЕСЯЦА (В ГОДОВОМ  
ВЫРАЖЕНИИ)

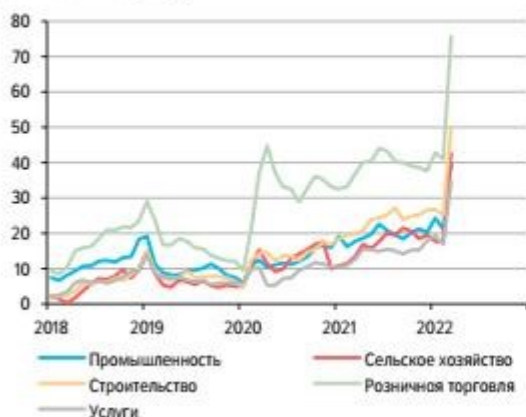
Рис. 8



Источники: Банк России.

ЦЕНОВЫЕ ОЖИДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ  
ПО ОСНОВНЫМ ОТРАСЛЯМ (БАНК РОССИИ)  
(БАЛАНС ОТВЕТОВ, SA, %)

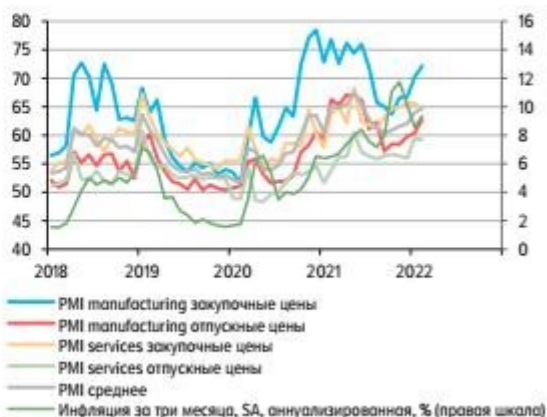
Рис. 9



Источники: Банк России.

ИЗМЕНЕНИЕ ЦЕН ПРЕДПРИЯТИЙ (MARKIT PMI)  
(ДИФУЗНЫЙ ИНДЕКС, ПУНКТОВ)

Рис. 10

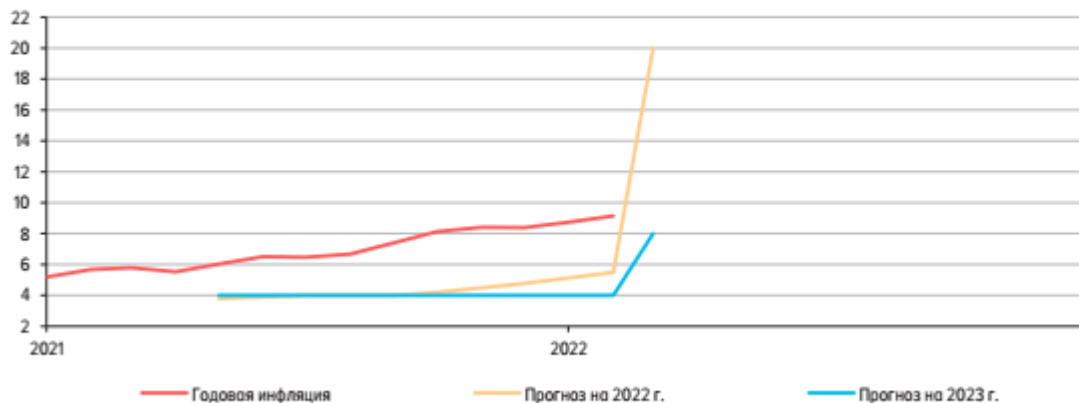


Источники: IHS Markit PMI, Росстат.

Аналитики ожидают инфляцию в 20% к концу года

В марте прогнозы инфляции профессиональных аналитиков были существенно повышены с учетом изменившихся макроэкономических условий. По данным макроэкономического опроса Банка России, прогноз аналитиков по инфляции на конец 2022 г. повышен до 20% (+14,5 п.п. к февралю). В 2023 г. аналитики ожидают замедления инфляции до 8%, прогноз на конец 2024 г. – 4,8%.

По прогнозу Банка России, годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году. Российская экономика входит в фазу масштабной структурной перестройки, которая будет сопровождаться временным, но неизбежным периодом повышенной инфляции, в основном связанным с подстройкой относительных цен по широкому кругу товаров и услуг. Проводимая Банком России денежно-кредитная политика создаст условия для постепенной адаптации экономики к новым условиям и предотвратит неконтролируемый рост цен. С учетом этого годовая инфляция вернется к 4% в 2024 году.



Источник: Банк России, Росстат.

С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности.

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

На неопределенность в оценке могут влиять разные обстоятельства, основными из которых являются следующие:

- свойства самого актива или обязательства, которые могут быть редкими или уникальными, что усложняет понимание того, как покупатели реагируют на эти уникальные свойства, и вывод о возможной стоимости объекта;
- ограничения в информации по причине позиции заказчика оценки или рыночных обстоятельств, причем вопрос часто не может быть полностью решен через введение допущений, и таким образом неопределенность оценки сохраняется;
- нарушение нормального функционирования рынка по причине уникальных факторов, которые не могли быть предсказаны: природных, политических, экономических. Такие события снижают уверенность в исходной информации, необходимые рыночные данные могут не наблюдаться, либо наблюдаемые данные быть неадекватными ситуации. Беспрецедентные рыночные условия мешают сформировать мнение о стоимости активов в таких условиях.

Введение санкций в отношении России довольно ощутимо сказалось на экономике страны. В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости. Строительный сектор экономики весьма чувствителен к состоянию банковской системы. А это означает, что санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков из-за отсутствия денежных средств на строительство и отсутствия покупателей. Помимо этого, уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства, произойдет заморозка расширения портфелей, а также упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам. В начале 2014 г. такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара по отношению к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, подтолкнули их к активным действиям. Однако при этом прогнозируется повышение ставок по ипотеке из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже. На рынке коммерческой недвижимости наибольшие потери понесут офисы из-за воздействия санкций на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

#### **О некоторых параметрах среднесрочного прогноза: адаптация к условиям санкций**

Накануне введения новой волны антироссийских экономических санкций, ситуация в российской экономике характеризовалась следующими особенностями:

– после завершения периода восстановительного роста, экономика в 2022- 2024 гг. вышла на тренд

последовательного оживления с низкими стабильными темпами роста (по инерционному варианту порядка 2.0- 2.3% на текущий год и 1.5-2.0% на последующие два, по оптимистическому – порядка 2.0-2.5% в течение трех лет);

– в целом, удалось «зацепиться» за благоприятную внешнеэкономическую конъюнктуру. В результате, основными факторами «поствосстановительного» роста были расширение экспорта и (со второго полугодия прошлого года) – рост инвестиций в основной капитал. Ожидался также переход к устойчивому, уже посткризисному, росту потребления домохозяйств, на базе расширения заработной платы и доходов;

– российская экономика вышла на почти исторически максимальное использование трудовых ресурсов; к началу кризиса и уровень занятости, и безработица находились на наиболее благоприятных уровнях с начала 2010-х годов. При этом в отдельных отраслях (прежде всего, несырьевых и вне бюджетного сектора) сохранялся значительный, до 25%, запас избыточной занятости – рабочих мест с низкой производительностью и, соответственно, оплатой. Этот «навес», практически, мог считаться формой скрытой безработицы, оплачиваемой (в значительной мере, из мотивации сохранения социальной стабильности в регионах) за счёт перераспределения природной ренты;

– инфляция выходила (с учетом скачка цен на продовольствие, топливо и сырье на мировых рынках) на уровень порядка 6.0-6.5% (декабрь к декабрю), что провоцировало проведение наиболее жесткой для крупных и средних стран денежно-кредитной и бюджетной политики. Санкционный шок, очевидно, глубоко трансформирует российскую экономику; специфика этой трансформации во многом будет определяться тем, какой экономика вошла в шок.

#### **Условия «адаптационного» сценария**

##### **Ограничения на экспорт и импорт.**

Ожидается, что введенные санкции повлияют на внешнюю торговлю как со странами-инициаторами (практически, странами ОЭСР), так и, в разной степени, на торговлю с другими странами. Отчасти эти страны станут опасаться «вторичных санкций» со стороны США и других стран ОЭСР, отчасти – сработает эффект cancel culture по отношению к бизнесу с Россией.

Кроме того, будут сказываться вторичные эффекты, связанные с проблемами с оплатой поставок и (в части экспорта) – с дефицитом отдельных, поставляемых по импорту критически значимых компонентов продукции.

Соответственно, применительно к отдельным экспортным рынкам, можно ожидать следующих дополнительных (относительно «нормальных», без санкций) трендов:

– наибольшие потери понесёт экспорт машин и оборудования: сокращение на 50-80% на рынки стран-инициаторов санкций, на 15-20% - на рынки прочих стран (вне ЕАЭС), на 10% - на рынки стран ЕАЭС;

– на рынках топлива потери объемов окажутся существенно ниже. По углю, с учетом энергоперехода: 30-40% на рынки стран-инициаторов санкций, 10-15% на прочие рынки (вне ЕАЭС); по нефти и нефтепродуктам: 20% на рынки стран-инициаторов, 5-10% на рынки прочих стран (вне ЕАЭС); по газу потери составят 5-10% на рынки стран-инициаторов санкций;

– аналогичные эффекты, в разной степени, ожидаются на рынках черных и цветных металлов, а также удобрений, а в гораздо меньшей степени (единицы процентов потерь объемов рынка) – на рынках редких металлов и зерна;

– можно ожидать схлопывания экспорта услуг (-60-70% на рынки стран-инициаторов санкций, -15% на рынках других стран вне ЕАЭС).

Что касается импорта, то здесь в наибольшей степени ожидается сжатие ввоза инвестиционных товаров (на 70-80% по отношению к тренду из стран-инициаторов санкций, на 10-15% из других стран, кроме ЕАЭС), что потянет за собой соответствующее сжатие ввоза сырья, материалов и комплектующих (на 50% от тренда из стран-инициаторов санкций). На рынках потребительских товаров можно ожидать частичного замещения товаров из стран-инициаторов санкций (-25% от тренда) товарами других стран (главным образом, АТР, +10% к тренду, в 2023-2024 г.). Импорт услуг буквально «обваливается» (-70-80% от тренда из стран-инициаторов санкций, -25% из других стран вне ЕАЭС).

##### **Дисконт на российский экспорт**

«Санкции - это маржа» (С.А. Караганов). В силу этого, можно ожидать резкого повышения дисконта по российскому экспорту. По нефти среднегодовой дисконт сорта Urals по отношению к Brent в текущем году может составить порядка 20 долл. за баррель, в 2023-2024 гг., по мере изменения страновой структуры вывоза – 10-12 долл. за барр.

По газу (с учётом зависимости экономик даже стран-инициаторов, долгосрочности контрактов и

частичного изменения структуры отгрузок с европейского на южное и восточное направление) дисконт к цене на российский экспорт может оказаться довольно умеренным, порядка 10% в 2022-2023 и 5% в 2024 гг.

Зато по черным и цветным металлам, а также химической продукции, где конкуренция на рынках достаточно высока, масштабы дисконта по ценам российского экспорта могут оказаться значительно выше<sup>1</sup> (по прогнозу они постепенно уменьшаются с 25% в 2022 г., на пике кризиса, до 15% в 2024 г.). Все это означает, что возможности использовать ценовую ренту, связанную с кризисным перегревом мировых рынков, в перспективе будут ограничены. **Ограничения по трансграничным потокам капитала, вызванные введенными санкциями и ответными действиями России.**

К важнейшим из них относятся:

– решение о выплате обязательств перед зарубежными кредиторами на счета типа «С» в российских банках<sup>2</sup>, что приведет к существенному уменьшению чистого оттока валютных средств по каналам обслуживания внешнего долга; – массовый переход зарубежных поставщиков продукции на предоплату и затруднения с внешним кредитованием российского экспорта, что приведет к увеличению оттока средств за рубеж, связанных с кредитованием и авансированием внешнеторговых сделок;

– масштабное изъятие ранее сделанных прямых иностранных инвестиций, правда, компенсируемое в ряде случаев процедурами ускоренного банкротства и/или перепродажи бизнесов по «кризисным» ценам в 2022 г. (в последующие годы – частичный возврат прямых инвесторов);

– ограничительный порядок обращения наличной валюты внутри страны, что снизит отток капитала по этому каналу по сравнению с потенциально возможным (в результате в 2022 г. масштаб чистых вложений в наличную валюту не превысит показателей 2008 г.);

– запрет на предоставление резидентами иностранных займов в валюте, зачисление валюты на счета за пределами России и перевод денег без открытия счета – ограничивающие возможности вывода капитала резидентами в безналичной форме.

В таких условиях в наихудшем из возможных вариантов чистый отток капитала за рубеж в 2022 г. составит около 200 млрд. долл. (в основном, из-за ухудшения условий обслуживания внешнеторговой деятельности, «зависания» средств в зарубежных банках, «теневого» вывода средств за рубеж, покупки наличной валюты, переноса некоторыми российскими компаниями штабквартир в юрисдикции «третьих» стран). Даже такой масштабный отток будет заметно ниже прогнозируемых поступлений средств по текущим операциям.

#### **Денежно-кредитная политика**

Предполагается, что процентная политика Банка России традиционно будет всецело подчинена задачам сдерживания инфляции и ослабления рубля (при этом введение контроля за капиталом объективно расширило возможности монетарных властей по стабилизации курса без чрезмерного роста ставок). Ключевая ставка Банка России будет превышать текущий уровень инфляции.

#### **Новая конструкция бюджета**

На среднесрочном периоде предполагается реализация уже принятого на 2022 г. решения о приостановке действия бюджетного правила (что сохранится и в 2023-2024 гг.). Кроме того, ожидается, что сумма дополнительных расходов бюджетной системы (+10% в реальном выражении) приведёт к возникновению бюджетного дефицита, покрываемого преимущественно за счёт ФНБ и внутренних заимствований.

При этом данный сценарий не предполагает выхода за пределы адаптации к условиям кризиса; как может выглядеть в нынешних условиях стратегия развития – вопрос будущего.

#### **Сюжеты и параметры прогноза**

Глубина и системный характер разворачивающегося шока (который, на данный момент, находится лишь на стадии нарастания – и о структуре экономики «по ту сторону» зоны бифуркации говорить нельзя в принципе), придаёт прогнозу специфический характер. Его основная цель в сложившихся условиях – скорее уловить взаимосвязь формирующихся тенденций (соответственно, намечающихся рисков), а не «угадать» конкретные количественные параметры, которые сейчас, скорее, обозначают лишь контуры возможного развития.

Как представляется, эти тенденции в обозримой перспективе будут формировать три важных сюжета кризисной адаптации экономики (см. Таблица 1).

#### **Шок выпуска и инфляция**

Структура внешнеторгового шока, где шок на импорт окажется сильнее, чем на экспорт (тем более, с учётом цен на сырьё), означает, что сальдо торгового баланса в перспективе будет положительным, особенно в первые три года (2022 г.: +290-300 млрд. долл., 2023 г.: +190-200 млрд. долл., 2024 г.: +120-140 млрд. долл.). С учетом ограничений на движение капитала и довольно жесткой



кредитноденежной политики, можно ожидать, что после инфляционного шока (2022 г.: прирост ИПЦ декабрь к декабрю 20-23%) инфляция станет довольно быстро замедляться, до 7.7- 8.0% в 2023 г. и до 5.5-6.0% в 2024 г.).

На этом фоне, определяющую роль для экономики России будет играть уже не инфляция, а спад (со всеми негативными последствиями – ростом безработицы и снижением уровня жизни). При этом в 2022 г. спад (6.3-6.6%) будет определяться, в первую очередь, шоком спроса (так, падение инвестиций может достичь 25-30%, товарооборота 7.0-7.5%, услуг – 8.5-9.0%), связанным как с полной потерей понимания бизнесом перспектив развития, так и с ограничениями по финансированию в условиях политики «дорогих денег».

На более поздних стадиях спад может быть связан с тем, что из-за отсутствия импорта критически важных компонентов для производства российская экономика не сможет обеспечить рост в соответствии с расширяющимся спросом. Соответственно, инвестиции начнут, как ожидается, восстанавливаться по мере адаптации крупного бизнеса и государства к новой ситуации (уже в 2023 г. их прирост может составить 2.0-2.5%, а в 2024 г. – 2.5- 2.8%). Потребление населения начнет «оживать» с 2024 г. (чуть быстрее – в секторе услуг; продажи товаров будет дополнительно сдерживать сжатие потребительского кредитования).

Однако на этом фоне экономический спад может продлиться вплоть до 2024 г.

### **К «экономике предложения»**

Такая ситуация может быть связана с реализацией риска возникновения дефицита поступающей по импорту критически важной промежуточной продукции для обрабатывающей промышленности. По оценке, этот дефицит может привести к «недобору» потенциала спроса в соответствующих отраслях на 4.5-5 проц. п. Так, если бы не действие данного фактора, восстановительный рост в российской экономике мог бы состояться уже в 2023 г. (порядка +2.8-3.0%).

С учётом же действия данного фактора, пространство спроса, которое не сможет заполнить российское производство, заполнится импортом готовой потребительской и инвестиционной продукции из стран, не поддерживающих санкции (главным образом, из АТР и ЕАЭС). Соответственно, если проблема критически значимых «узких мест» в производственных цепочках не будет решена, в 2023 г. спад может составить 2.0-2.3%, в 2024 г. – 0.3-0.5%.

### **На первом плане – проблема «новой бедности»**

Как представляется, в условиях шока компании (испытывающие дефицит оборотных средств из-за проблем с доступностью кредита) уже не смогут поддерживать привычный для российской экономики режим «сверхзанятости».

В результате, в течение всего периода уровень безработицы будет составлять 7-8% от численности рабочей силы. Соответственно, можно ожидать, что возникнет новая линия социального раскола, хорошо видная по соотношению реальной начисленной заработной платы (в 2022 г., на фоне сокращения неэффективных рабочих мест, оплата труда на сохраняющихся предприятиях снизится в реальном выражении примерно на 4%) и реальных доходов (-7% в 2022 г.).

Таблица 1 - Прогноз социально-экономического развития России на 2022-2024 гг., темпы прироста (%)

	2020 факт	2021 факт	2022 прогноз	2023 прогноз	2024 прогноз
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю)	4.9	8.4	20 - 23	7.7 - 8.0	5.5 - 5.7
Валовой внутренний продукт	-2.7	4.7	-6.3 - -6.6	-2.0 - -2.3	-0.3 - -0.5
Инвестиции в основной капитал	-0.5	7.7	-24.5 - -28.5	2.0 - 2.5	2.4 - 2.8
Оборот розничной торговли	-3.2	7.3	-7.2 - -7.5	-3.5 - -3.7	-0.3 - 0.0
Платные услуги населению	-14.8	14.1	-8.5 - -8.7	-3.5 - -3.7	0.4 - 0.8
Реальная начисленная заработная плата	3.8	2.9	-4.0 - -4.2	-1.0 - -1.2	1.0 - 1.3
Реальные располагаемые доходы населения	-2.0	3.1	-7.0 - -7.2	-1.3 - -1.6	1.3 - 1.5
Уровень безработицы, % к рабочей силе	5.8	4.8	7.0 - 7.3	7.8 - 8.2	7.7 - 8.0

### **Некоторые выводы для антикризисной политики**

Указанная структура кризисных факторов означает соответствующий набор ключевых позиций антикризисной политики.

1. Монетарные меры антиинфляционной политики целесообразно максимально дополнить немонетарными (что позволит максимально быстро перейти к смягчению процентной политики). Речь, прежде всего, может идти о предотвращении переноса инфляции с мировых рынков

продовольствия, энергоносителей и сырья. Соответственно, важным фактором может стать разрыв цепочек удорожания экспортируемых товаров по принципу NetBack.

Инструментом этого может выступать введение плавающих (привязанных к ценам мирового рынка и курсу) экспортных пошлин.

2. Устойчивость функционирования экономики определяется в новых условиях поддержанием (восстановлением) нормального оборота оборотных средств. Это предполагает развёртывание программ льготного кредитования цепочек и занятости.

3. Возможность восстановления роста предполагает решение проблемы критического производственного импорта (электронные компоненты для автопромышленности, компоненты красителей и т.д.).

Необходимо на отраслевом уровне выявить такие, наиболее критически значимые, компоненты и в максимальной степени обеспечить их первоочередное наполнение за счёт целевого импорта (в том числе, в рамках прямого, защищенного от внешнего контроля, обмена по типу «компоненты за сырьё») или, приоритетно - организации внутреннего производства.

4. Ключевым социальным риском является риск скачка безработицы работников массовых профессий. Отсюда, необходимы как программы стимулирования сохранения занятости на предприятиях (по образцу успешно реализованных в период пандемии ковид- 19), так и дополнительные действия, направленные на максимальное стимулирование самозанятости и снижение нагрузки на малый бизнес в сферах, где возможно расширение спроса на труд (торговля, сервис и т.д.).

Материал подготовили: Руководитель направления, к.э.н. Д.Р. Белоусов; Руководитель направления, к.э.н. О.Г. Солнцев; Ведущий эксперт, к.э.н. К.В. Михайленко

#### **Выводы:**

На неделе с 6 по 12 декабря 2022 г. инфляция составила 0,19%, с начала года – 11,86% (к соответствующему периоду прошлого года – 12,65% г/г).

В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился (0,15%) за счет снижения темпов роста цен на плодоовощную продукцию (2,66%). На остальные продукты питания дефляция сохранилась на уровне предыдущей недели (-0,14%). В секторе непродовольственных товаров фиксируется околонулевой рост цен (0,01%). На туристические и регулируемые услуги цены выросли на 0,97% при продолжающемся переносе индексации тарифов жилищно-коммунальных услуг, а также удорожании авиабилетов.

Введение санкций в отношении России довольно ощутимо сказалось на экономике страны. В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости. Строительный сектор экономики весьма чувствителен к состоянию банковской системы. А это означает, что санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков из-за отсутствия денежных средств на строительство и отсутствия покупателей. Помимо этого, уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства, произойдет заморозка расширения портфелей, а также упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам. В начале 2014 г. такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара по отношению к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, подтолкнули их к активным действиям. Однако при этом прогнозируется повышение ставок по ипотеке из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже. На рынке коммерческой недвижимости наибольшие потери понесут офисы из-за воздействия санкций на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

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

На сегодняшний день рынок недвижимости выглядит следующим образом:

Рисунок 8. Структура рынка недвижимости



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

На земельном рынке можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

### 1. Категории земель:

- Земли сельскохозяйственного назначения;
- Земли поселений;
- Земли промышленности и иного назначения;
- Земли особо охраняемых территорий;
- Земли лесного фонда;
- Земли водного фонда;
- Земли запаса.

### 2. Целевого назначения земель:

- Под индивидуальное жилищное строительство;
- Под коттеджное строительство;
- Под загородные дома и резиденции;
- Под садово-огородническое хозяйство;
- Под фермерское хозяйство;
- Под административно-производственные цели;
- Прочее.

### 3. Вида права пользования земельным участком:

- Собственность;
- Аренда;
- Постоянное бессрочное пользование;
- Владение.

### 4. На рынке предложений земельных участков существует разбивка по основным направлениям (условно):

- Северное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Дмитровскому шоссе;

- Северо-Восточное направление представлено предложениями по стоимости земельных участков по Ярославскому и Щелковскому шоссе;
- Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Горьковскому и Носовихинскому шоссе;
- Юго-Восточное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Егорьевскому, Рязанскому и Новорязанскому шоссе;
- Южное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Варшавскому, Каширскому и Симферопольскому шоссе;
- Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Рублево-Успенскому и Новорижскому шоссе;
- Юго-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Калужскому, Минскому, Можайскому и Киевскому шоссе;
- Северо-Западное направление: представлено предложениями по стоимости земельных участков по Волоколамскому, Пятницкому и Ленинградскому шоссе.

5. Расстояния от МКАД:

- До 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- Свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:

- В непосредственной близости от водного объекта;
- В непосредственной близости лесного массива;
- В непосредственной близости от промышленного предприятия
- Другое окружение.

7. Размеры 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 является: земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, расположенные в Солнечногорском районе, Московской области. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

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

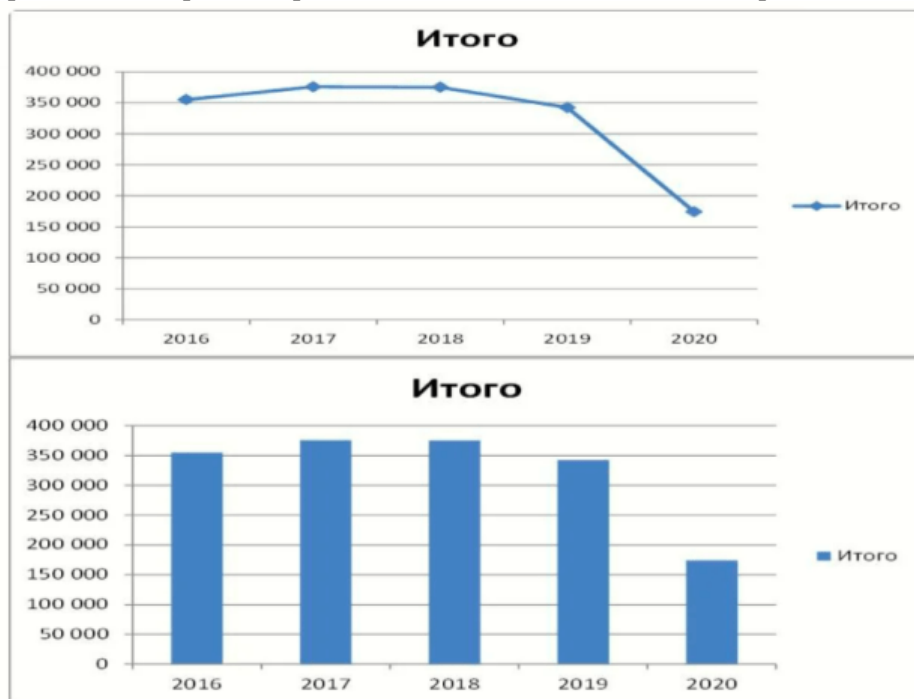
#### Рынок земли в Московской области. Статистика<sup>12</sup>.

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

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

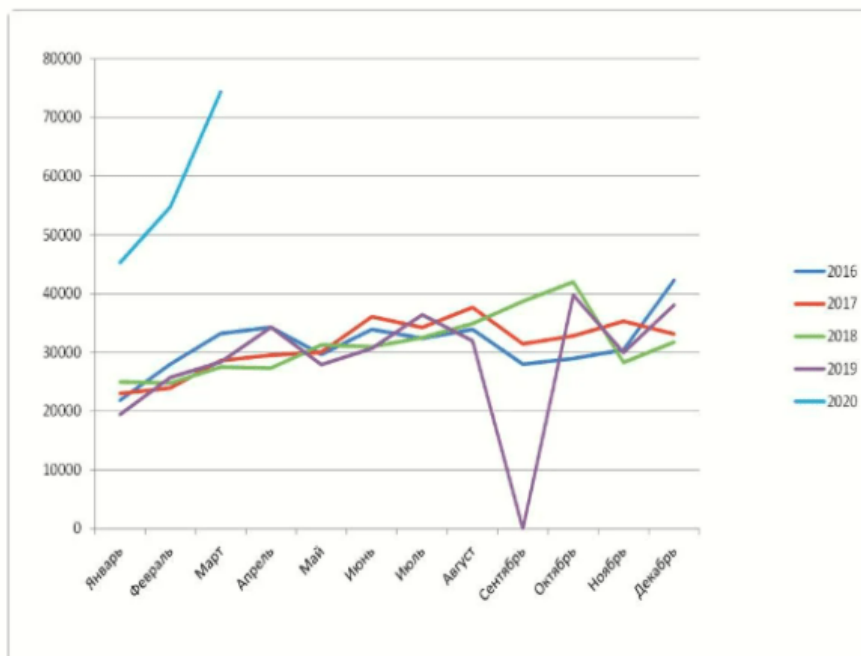
Общее количество зарегистрированных прав на земельные участки													
	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Июль	Август	Сентябрь	Октябрь	Ноябрь	Декабрь	Итого
<b>2016</b>	21849	28 001	33 203	34 268	29 642	33 920	32 393	33 907	27 999	28 946	30 434	42 292	<b>355 005</b>
<b>2017</b>	22974	23939	28618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

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



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.

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



Рынок держится и проседает в 2019 году. В январе 2020 года взлет рынка почти в два раза.

Объем продаж за три месяца делает около половины объема прошлого года в следствие коронавируса и самоизоляции.

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

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

## Цены

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

## Рынок земельных участков Московской области<sup>13</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,**

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

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

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

### Территории для бизнеса

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

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

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

### Жилой сектор

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

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

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

#### **Анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения по состоянию на 2020 - 2021 годы.<sup>14</sup>**

Отличительной особенностью земли, если рассматривать ее в качестве экономического ресурса, является ограниченность данного товара. Главной особенностью и основным отличием земли от труда и капитала, которые относятся к мобильным факторам производства, является неподвижность данного ресурса, поэтому в производстве данный ресурс квалифицируется как специфический фактор.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения по состоянию на 2021 год, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, нужно учитывать, что несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий. RuGBC – российский совет по экологическому строительству.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. Благоприятное географическое местоположение (от которого и зависят все вышеперечисленные природные факторы), и технологические особенности грунта, как раз и формируют определённое качество земельного участка, и определяют пригодность земли к ведению на ней сельхоз производства, либо невозможность организации на ней прибыльного хозяйства. В этом и заключается ограниченность данного товара на рынке земли, и именно поэтому стоимость земельных участков сельхоз назначения остаётся стабильно высокой. Как правило, количество площадей, которые подходят для сельхоз производства, ограничено в каждом регионе. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельхоз производства, может быть значительно увеличено.

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхоз производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходится именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения. Предстоящее повышение цен на землю в начале сезона, с 1 мая 2022 года. Влияние политики на цены

<sup>14</sup> [http://ground-best.ru/analiz\\_runka](http://ground-best.ru/analiz_runka)



Но несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2016-2019 годов, пандемия 2020 года), а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2020 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхоз назначения по состоянию на 2020 год (схож с 2017 годом), становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объёма всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

Анализируя рынок земли, по состоянию на май - сентябрь 2021 года, очевидно, что инвестиционная привлекательность земли, подходящей для ведения сельского хозяйства, увеличилась в некоторых регионах до 35% (в среднем около 25 процентов). На Российском рынке земли заметна положительная динамика, в первую очередь благодаря повышенному вниманию государства к данной отрасли. По мнению экспертов, нынешний рост притока инвестиций - это первый шаг к тому, что после 2022 года Россия станет практически независима к импорту продуктов питания, а так же поднимет экспорт агрокультур более, чем на 50 процентов.

По состоянию на 2017 - 2021 годы, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар - это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличии от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз уголья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз

назначения, возросла до 23% в сравнении с 2020 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 14%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

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

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

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Никольское Ленинградское шоссе, 25 км	30	7959,68	68 057 100	8 550	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_796_ga_snt_dnp_2568199312">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_mendeleevo/zemelnye_uchastki/uchastok_796_ga_snt_dnp_2568199312</a>	8-969-287-38-46
2	Московская область, Солнечногорск	45	350,00	3 000 000	8 571	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_238020434">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.5_ga_snt_dnp_238020434</a>	8-926-395-32-38
3	Московская область, Солнечногорск, деревня «Муравьево»	60	350,00	3 000 000	8 571	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_238020434">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_238020434</a>	8-985-104-70-89
4	Московская область, Дмитровский г.о., Дмитров	67	3238,00	16 000 000	4 941	<a href="https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3200_ga_snt_dnp_361350056">https://www.avito.ru/dmitrov/zemelnye_uchastki/uchastok_3200_ga_snt_dnp_361350056</a>	8-905-976-72-66
5	Московская область, Дмитровский городской округ, Яхрома	44	9748,00	45 900 000	4 709	<a href="https://yakhroma.cian.ru/sale/surburban/194383220/">https://yakhroma.cian.ru/sale/surburban/194383220/</a>	+7 988 070-12-66
6	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково, 39 км от МКАД	39	700,54	5 604 320	8 000	<a href="https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogonaznacheniya/s167.html">https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogonaznacheniya/s167.html</a>	+7 (495) 023-84-72
7	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Болдино	54	1713,00	9 421 500	5 500	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2241280032">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2241280032</a>	8-958-742-52-52
8	Московская область, г.о. Клин, д. Покров, 70	58	1117,64	4 470 560	4 000	<a href="https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_11ga_snt_dnp_2441255048">https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_11ga_snt_dnp_2441255048</a>	8-958-715-72-65
9	Московская область, г.о. Солнечногорск, с. Новинки	33	950,00	9 500 000	10 000	<a href="https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989">https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_9.5_ga_snt_dnp_2003439989</a>	8-495-231-68-48
10	Солнечногорский, Ленинградское, Толстяково, 58 км от МКАД	58	1405,00	11 240 720	6 997	<a href="https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogonaznacheniya/s178.html">https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogonaznacheniya/s178.html</a>	+7 (495) 023-84-72
11	Солнечногорский, Ленинградское, Гудино, 68 км от МКАД	67	1387,00	11 120 000	8 017	<a href="https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogonaznacheniya/s177.html">https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogonaznacheniya/s177.html</a>	+7 (495) 023-84-72
12	Солнечногорский, Ленинградское, Муравьево, 61 км от МКАД	62	3346,00	26 800 000	8 010	<a href="https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogonaznacheniya/s175.html">https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogonaznacheniya/s175.html</a>	+7 (495) 023-84-72
13	Солнечногорский, Ленинградское, Головково, 56 км от МКАД	59	1513,00	12 108 240	8 003	<a href="https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogonaznacheniya/s163.html">https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogonaznacheniya/s163.html</a>	+7 (495) 023-84-72

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения, руб.	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации	Контакт
14	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Редино	46	1 231	2 900 000	2 356	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1231_ga_snt_dnp_2274452609">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1231_ga_snt_dnp_2274452609</a>	8-958-493-32-39
15	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Редино	46	5 830	19 000 000	3 259	<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5830_ga_snt_dnp_2274096688">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5830_ga_snt_dnp_2274096688</a>	8-958-757-32-25

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 356
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 632

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 оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

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

Согласно данным справочника «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки», Нижний Новгород, 2022 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:

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

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке.  
Значения коэффициентов, усредненные по городам  
России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный  
интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

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

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

**Удаленность от МКАД**

Удаленность от МКАД это по праву самый значимый и ключевой фактор, влияющий на стоимость сотки земли. Чем дальше находится участок, тем он дешевле.

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

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

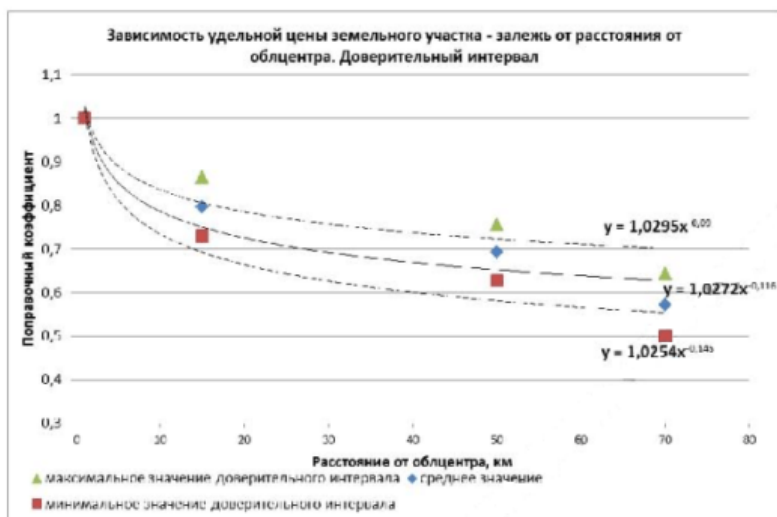


Рис. 8

**Площадь.**

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

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

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

Таблица 38

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

**Корректировки на конфигурацию участка**

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

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

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,12	1,62

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

На неделе с 6 по 12 декабря 2022 г. инфляция составила 0,19%, с начала года – 11,86% (к соответствующему периоду прошлого года – 12,65% г/г).

В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился (0,15%) за счет снижения темпов роста

цен на плодоовощную продукцию (2,66%). На остальные продукты питания дефляция сохранилась на уровне предыдущей недели (-0,14%). В секторе непродовольственных товаров фиксируется околонулевой рост цен (0,01%). На туристические и регулируемые услуги цены выросли на 0,97% при продолжающемся переносе индексации тарифов жилищно-коммунальных услуг, а также удорожании авиабилетов.

Введение санкций в отношении России довольно ощутимо сказалось на экономике страны. В связи с этим возникает вопрос о том, насколько сложившаяся политическая ситуация может повлиять на цены на рынке недвижимости. Строительный сектор экономики весьма чувствителен к состоянию банковской системы. А это означает, что санкции могут поставить в довольно затруднительное положение застройщиков из-за отсутствия денежных средств на строительство и отсутствия покупателей. Помимо этого, уменьшатся объемы кредитования проектов и, как следствие, понизится скорость строительства, произойдет заморозка расширения портфелей, а также упадет объем платежеспособного спроса по причине изменения кредитной политики банков по отношению к физическим лицам. В начале 2014 г. такие факторы, как падение фондового рынка, рост курсов евро и доллара по отношению к рублю, оказали стимулирующий эффект на большое количество граждан, которые задумывались о приобретении недвижимости, подтолкнули их к активным действиям. Однако при этом прогнозируется повышение ставок по ипотеке из-за того, что деньги будут доставаться банкам дороже. На рынке коммерческой недвижимости наибольшие потери понесут офисы из-за воздействия санкций на зарубежные компании, крупный бизнес и финансовый сектор, а именно эти компании создают основной спрос на помещения в бизнес-центрах.

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

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	2 356
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 000
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	6 632

Источник: расчет Оценщика

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

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

## 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.

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

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

#### **Сравнительный подход**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Доходный подход**

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

отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей 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>15</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>16</sup>.

#### **Метод дисконтированных денежных потоков**

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

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

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

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

#### **Затратный подход**

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить

<sup>15</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>16</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treying/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

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 расчетов 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 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	При анализе информации об объектах, рассматриваемых в качестве объектов - аналогов объектам оценки Оценщик выявил достаточное для оценки количество объектов-

№ п/п	Наименование подхода	Условия применения	Применимость
		отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).	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 кв.м. при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

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 сельскохозяйственного производства происходил по следующим критериям:

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

Было выявлено достаточное количество предложений<sup>17</sup> по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемого объекта. Далее, отбор сопоставимых аналогов из числа найденных предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

<sup>17</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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2241280032">https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2241280032</a>	<a href="https://www.idland.ru/activities/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html">https://www.idland.ru/activities/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html</a>	<a href="https://www.idland.ru/activities/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s163.html">https://www.idland.ru/activities/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s163.html</a>
Контакты		8-958-742-52-52	+7 (495) 023-84-72	+7 (495) 023-84-72
Место нахождения	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Болдино	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково	Солнечногорский, Ленинградское, Головково
Направление	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное	Северо-Западное
Удаление от МКАД	28 53	61	37	59
Кадастровый номер	50:09:0060309:1148 50:09:0010520:43	50:09:0010333:250	50:09:0020328:679	50:09:0030237:27
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	487,53 3 670,86	1713	700,54	1513,00
Использование	Не обрабатывается	Не обрабатывается	Не обрабатывается	Не обрабатывается
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Наличие ограничений в использовании из-за охранной зоны	-	Нет	Нет	Нет
Стоимость предложения за 1 сот, руб.		9 421 500	5 604 320	12 108 240
Стоимость предложения, руб.		5 500	8 000	8 003

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060309:1148**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения), руб./сот.			5 500	8 000	8 003
Общая площадь, сот.		487,53	1713	700,54	1513,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, %			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 500	8 000	8 003
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

**Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 500	8 000	8 003
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 500	8 000	8 003
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 500	8 000	8 003
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		23.12.2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 500	8 000	8 003
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-20,4%	-20,4%	-20,4%
<b>Скорректированная цена</b>	руб./сот.		4 378	6 368	6 370
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Болдино	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково	Солнечногорский, Ленинградское, Головково
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			4 378	6 368	6 370
Расстояние до областного центра	км	28	Рогочевское	Ленинградское	Ленинградское
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 378	6 368	6 370
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 378	6 368	6 370
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%

**Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		4 378	6 368	6 370
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	487,53	1 713,00	700,54	1 513,00
Площадь земельного участка диапазон		меньше 10	17,13	7,01	15,13
Величина корректировки	%		10-30	меньше 10	10-30
Скорректированная цена	руб./сот.		10,00%	0,00%	10,00%
<b>Экономические характеристики</b>			5 249	6 559	7 637
Конфигурация участка		Сложная	Простая	Простая	Простая
Корректировка	%		-11%	-11%	-11%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 672	5 838	6 797
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 672	5 838	6 797
Наличие ограничений в использовании из-за охранной зоны		Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная цена			4 672	5 838	6 797
<b>Выводы</b>					
<b>Коэффициент вариации для данной выборки</b>		<b>18,44%</b>			
<b>Общая чистая коррекция</b>	%		30,0%	14,0%	30,0%
<b>Весовой коэффициент</b>			0,32	0,36	0,32
<b>Удельная стоимость за 1 сот, руб.</b>	руб./сот.	<b>5 772</b>			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010520:43

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения), руб./сот.			5 500	8 000	8 003
Общая площадь, сот.		3 670,86	1 713,00	700,54	1 513,00
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки, %			0,00%	0,00%	0,00%

Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		5 500	8 000	8 003
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 500	8 000	8 003
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 500	8 000	8 003
<b>Условия продажи</b>					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 500	8 000	8 003
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		23.12.2022 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена	руб./сот.		5 500	8 000	8 003
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-20,4%	-20,4%	-20,4%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 378	6 368	6 370
<b>Местоположение и окружение объекта</b>					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район	Московская область, г.о. Солнечногорск, д. Болдино	Солнечногорский, Ленинградское, Овсянниково	Солнечногорский, Ленинградское, Головково
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			4 378	6 368	6 370
Расстояние до областного центра	км	53	Ленинградское	Ленинградское	Ленинградское
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 378	6 368	6 370
<b>Использование или зонирование</b>					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 378	6 368	6 370

**Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.**

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		4 378	6 368	6 370
<b>Физические характеристики</b>					
Площадь земельного участка	сот.	3 670,86	1 713,00	700,54	1 513,00
Площадь земельного участка диапазон		30-100	10-30	меньше 10	10-30
Величина корректировки	%		-15,00%	-22,00%	-15,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 796	4 768	5 469
<b>Экономические характеристики</b>					
Конфигурация участка		Простая	Простая	Простая	Простая
Величина корректировки	%		0,00%	0%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 796	4 768	5 469
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина корректировки	%		0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./сот.		3 796	4 768	5 469
Наличие ограничений в использовании из-за охранной зоны		Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			3 796	4 768	5 469
<b>Выводы</b>					
Коэффициент вариации для данной выборки		17,96%			
Общая чистая коррекция	%		17,0%	26,0%	16,0%
Весовой коэффициент			0,3405	0,3161	0,3434
Удельная стоимость за 1 сот, руб.	руб./сот.	4 678			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

«Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки», Нижний Новгород, 2022 год, корректировка на уторгование имеет следующие значения:

**Таблица 9.2-4 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков**

Таблица 106. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	6,8%	16,7%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	5,5%	14,6%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	8,5%	20,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	5,3%	14,3%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	4,6%	12,9%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	7,8%	18,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	6,6%	16,6%

В сложившихся условиях рекомендуется учитывать, максимальное значение корректировки в связи с высокой неопределенностью на внутреннем и внешнем рынках и составила -20,4%.

#### Удаленность от МКАД

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

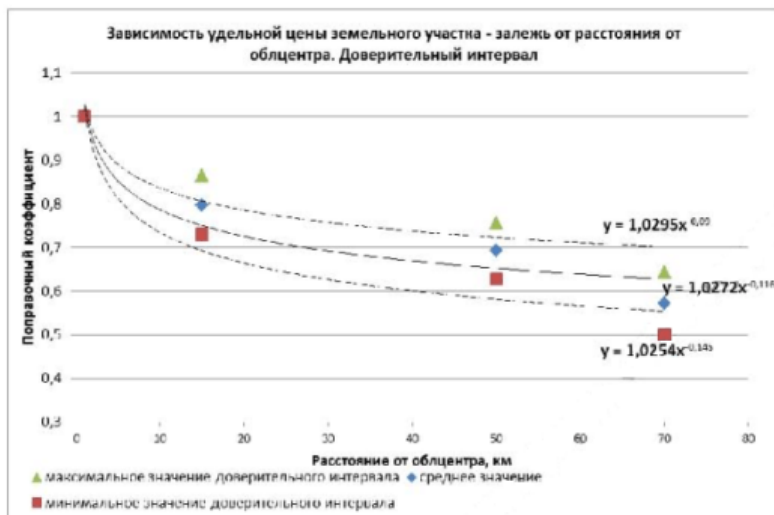
**Таблица 9.2-5 Зависимость удельной цены от расстояния до областного центра**

Рис. 8

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

**Таблица 9.2-6 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060309:1148**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	28	61	37	59
Коэффициент корректировки	0,69789	0,63761	0,67568	0,64008
Корректировка		9%	3%	9%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-7 Расчет корректировки на удаленность от областного центра для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010520:43**

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	53	61	37	59
Коэффициент корректировки	0,64810	0,63761	0,67568	0,64008
Корректировка		2%	-4%	1%

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 для участков под сельскохозяйственное производство**

Таблица 38

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

**Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060309:1148**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка, га	4,88	17,13	7,01	15,13
Диапазон площади земельного участка	меньше 10	10-30	меньше 10	10-30
Корректировка		10,00%	0,00%	10,00%

Источник: составлено Оценщиком

**Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0010520:43**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь земельного участка, га	36,71	17,13	7,01	15,13
Диапазон площади земельного участка	30-100	10-30	меньше 10	10-30
Корректировка		-15,00%	-22,00%	-15,00%

Источник: составлено Оценщиком

#### **Корректировки на конфигурацию участка**

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

**Таблица 9.2-11 Диапазон корректировок на конфигурацию участка для участков под сельскохозяйственное производство**

Таблица 45

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков, удобных для механизированной обработки, к удельной цене участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена	1,37	1,12	1,62

Корректировка применялась для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060309:1148, так как они имеют сложную конфигурацию, механизированная обработка которых затруднена. Корректировка составила 0,89 или -11%. (1/1,12-1).



**Таблица 9.2-12 Расчет корректировки на конфигурацию участка для участков под сельскохозяйственное производство для земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0060309:1148**

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Конфигурация участка	Сложная	Простая	Простая	Простая
Корректировка		-11%	-11%	-11%

Источник: составлено Оценщиком

### **Коэффициент вариации<sup>18</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; менее 10% - изменчивость вариационного ряда незначительная.

### **Внесение весовых коэффициентов**

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

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

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

$K$  – искомый весовой коэффициент;

$n$  –номер аналога

$S_A$  - сумма корректировок по всем аналогам;

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

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

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

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

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

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

<sup>18</sup> Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: Финансы и статистика, 1998. – 576с.:ил. стр.192

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

**Таблица 9.2-13 Итоговая стоимость земельного участка**

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка, руб.	Справедливая (рыночная) стоимость земельного участка (округленно), руб.
1.	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	48 753	5 772	2 814 023	2 814 000
2.	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	367 086	4 678	17 172 283	17 172 000
<b>Итого:</b>		<b>415 839</b>		<b>19 986 306</b>	<b>19 986 000</b>

**Источник: рассчитано Оценщиком**

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	Не применялся	2 814 000	Не применялся
- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Не применялся	17 172 000	Не применялся
<b>Итого</b>		<b>19 986 000</b>	

### 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 составляет:

**19 986 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей<sup>19</sup>, в том числе:**

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	48 753	2 814 000

<sup>19</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	Общая площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
2	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	367 086	17 172 000
	<b>Итого</b>	<b>415 839</b>	<b>19 986 000</b>

Оценщик

\_\_\_\_\_ К.О. Домарева

## 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>20</sup> на интервал итоговой стоимости объекта оценки влияет три критерия:

**Таблица 10-2 Интервал итоговой стоимости объекта оценки**

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

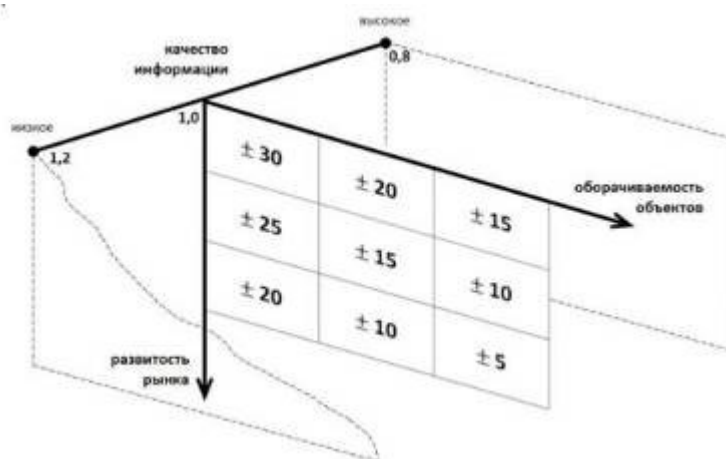
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем границы интервала стоимости могут быть шире.

Учитывая месторасположение, класс, площадь и состояние объектов оцениваемых объектов, оборачиваемость принимается на низком уровне, развитость рынка – низкую. Диапазон рыночной

<sup>20</sup> [https://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti\\_statya.pdf](https://srososvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf)

стоимости по двум критериям соответствует значению +/- 30%. Величина третьего критерия согласно данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

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

**Таблица 10-3 Возможные границы интервала**

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, сот.	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0060309:1148, площадью 48 753 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское	48 753	1 969 800	2 814 000	3 658 200
2	- Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010520:43, площадью 367 086 кв.м., категория земли – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	367 086	12 020 400	17 172 000	22 323 600
	<b>Итого</b>	<b>415 839</b>	<b>13 990 200</b>	<b>19 986 000</b>	<b>25 981 800</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 Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

### **2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П. Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки», Нижний Новгород, 2022 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
5. 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







<b>ДОГОВОР ПОЛИСА №22068840R6608 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	
<b>Страхователь (Ф.И.О.):</b> Объект страхования:	Домарева Ксения Олеговна имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователи) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный наступившим в соответствии с условиями настоящего Договора страховой случай, произошедший в результате причинения ущерба (имущественного вреда) действующим (будущим) оценщиком (Страхователем) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Страховая сумма:</b>	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2022 г.)
<b>Срок действия Полиса:</b>	с «28» сентября 2022 г. до «27» сентября 2023 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
<b>Приложение:</b>	Правила №114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «16» апреля 2021 г. САО «ВСК».
<b>Общие условия страхования:</b>	Линей ответственности Страховщика по отдельным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.д. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по такому расходу Страхователя) устанавливается в размере 50 000,00 (Пятидесять тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положение настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, может преимущественно ему (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации). Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эвэнго», действующего на основании агентского договора № 05284690001 от 19.05.2016 г. с САО «ВСК».
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМИ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОБЪЕДИНЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.</b>	
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Стропищев, д.4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/с 407018106001020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 307028389400000000225 БИК 404023826 Тел: (495) 737-7442	Домарева Ксения Олеговна Адрес места жительства (регистрация): 355028, Российская Федерация, Ставропольский край, г. Ставрополь, ул. Тукаевского, д. 30/2, кв. 353 ИНН: 2613008535/40 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО Р-НА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 625753 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 260-019
<b>От имени Страхователя:</b> Э.П. Страхователя Место выдачи: Москва	<b>Домарева Ксения Олеговна</b> Дата выдачи 27.09.2022 г.

Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.



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

Аналог №1


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

avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_2\_ga\_snt\_dnp\_2241280032

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

1 100 000 ₽  
5 500 ₽ за сотку

Добавить в избранное Создать Добавить заметку



8 958 742-52-52

**Абсолют Недвижимость**  
Агентство  
На Avito с февраля 2019  
Завершено 18 объявлений  
Результаты проверены

Подпишитесь на продавца

Контактное лицо  
Олег Прадак

### Об участке

Площадь: 200 сот.      Расстояние от МКАД: 54 км

### Расположение

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

### Описание

Земля для сельскохозяйственного производства от 2 Га

Земельный участок расположен в городском округе Солнечногорск Московской области вблизи д. Болдино.

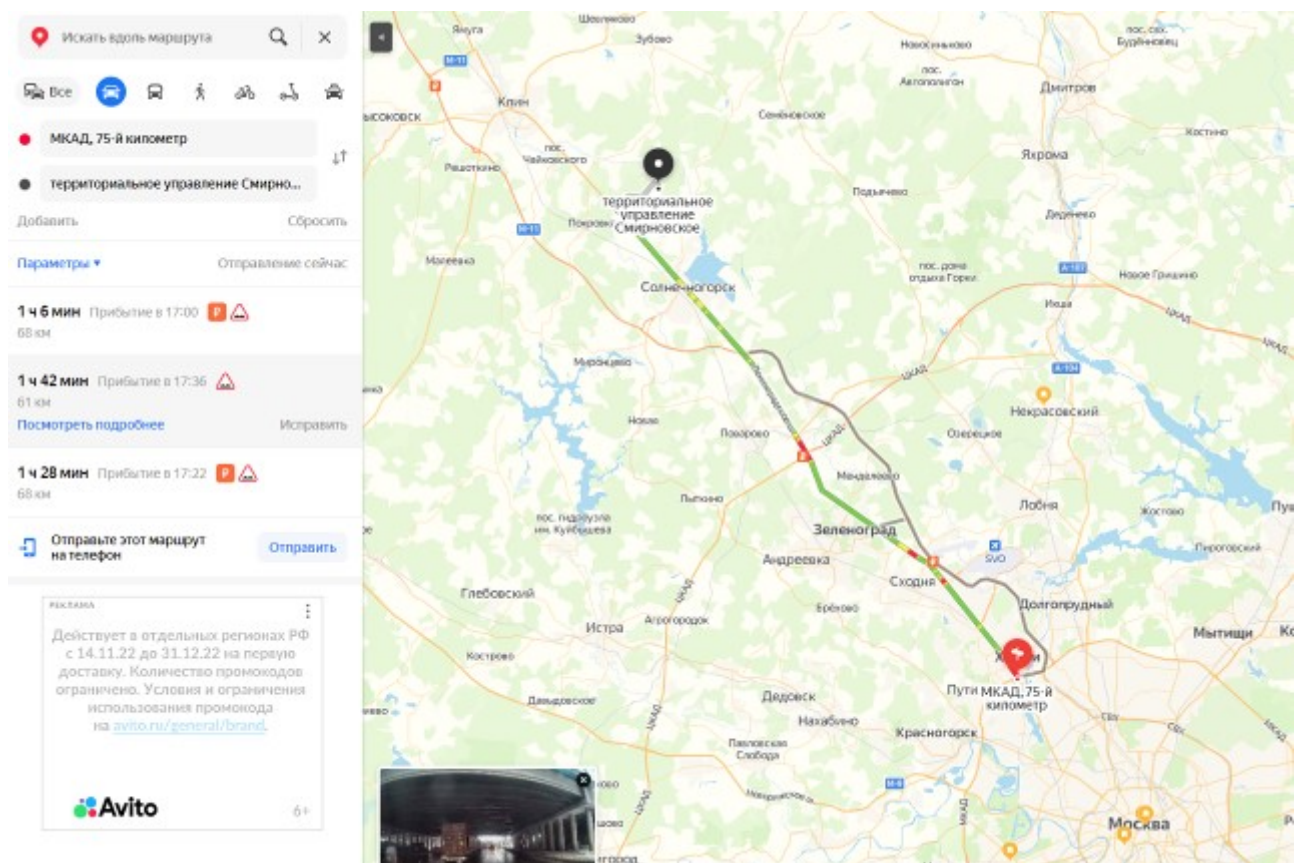
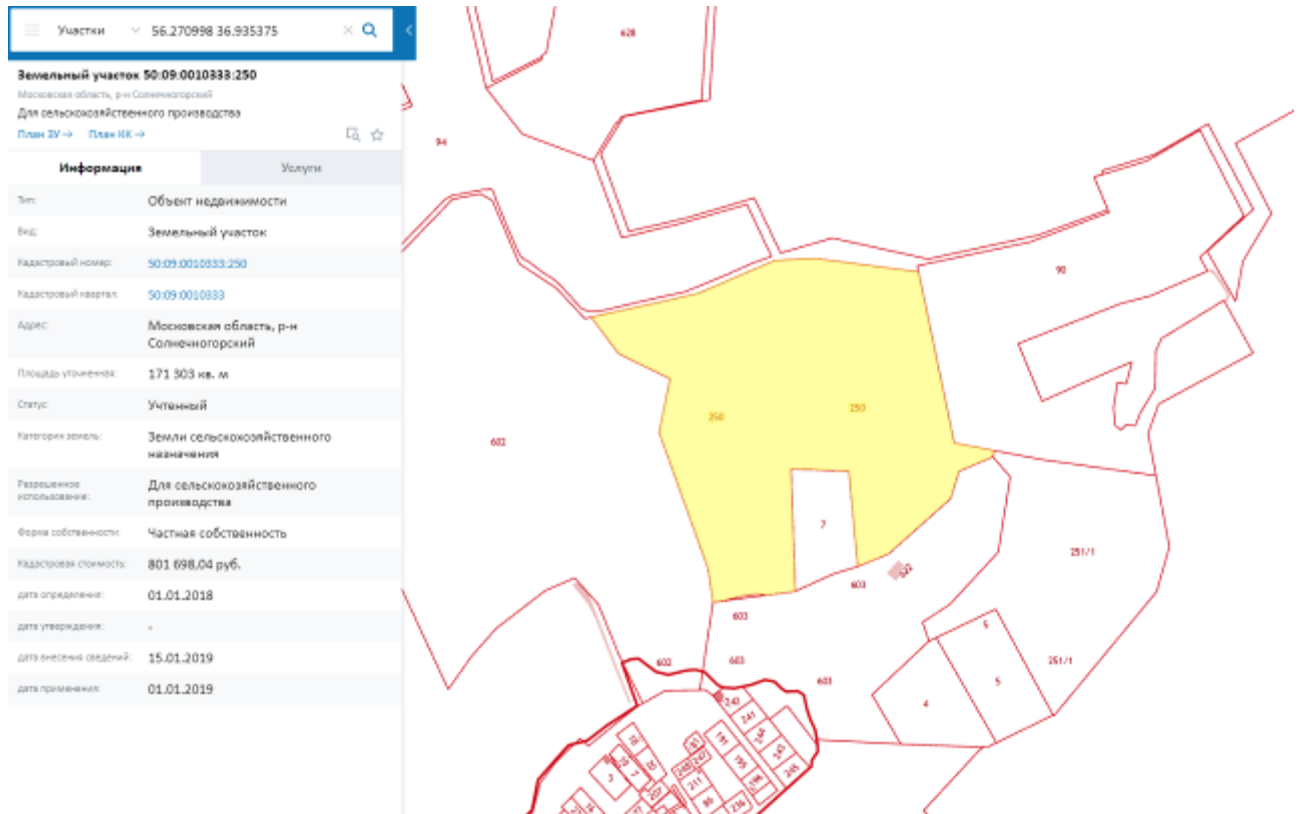
Возможно формирование участков по конфигурации и площади под требования клиента от 2 Га.

Согласно правилам землепользования и застройки территории, земельный участок отнесен к зоне СХ-3 Категория - земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования - для сельскохозяйственного производства.

Общая площадь земельного массива 17,1303 Га.

Стоимость 5 500 рублей за 1 сотку.

№ 2241280032 - 19 декабря в 10:13 - 2244 просмотра (#2 сегодня) [Пожаловаться](#)



**Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.**


## Аналог №2

<https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s167.html>

ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ АКТИВОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ID LAND

ПОДБОР АКТИВОВ | ПРОМОЦИЯ | АГРОПАРК | ЮДАСТРОЕНИЕ УСАДЬБ | О КОМПАНИИ



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		ПРАВОВОЙ СТАТУС	
Область	Московская	Вид права	неблизость
Район	Солнечногорский	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Шоссе	А-107 / Ленинградское	ОПВ	для сельскохозяйственного производства
Наименование участка	Освобожден	Кадастровый номер	50:09:0020328:679
Разрешение от МКАЕ, кв	50	<b>КАДАСТРОВЫЙ ИНФОРМАЦИОН</b>	
ОПИСАНИЕ УЧАСТКА		Цена за участок	3 504 338 руб.
Площадь, га	7,004		


Буфер обмена (2x из 2x)  
Объект не работает в буфере: удалите объекты для увеличения доступного места

pkk.rosreestr.ru/#/search/56,1055289274441,37,14852729005544/15/@5w3tqirjyb?text=50%3A09%3A0020328%3A679&type=1&opened=50%3A09%3A20328%3A679

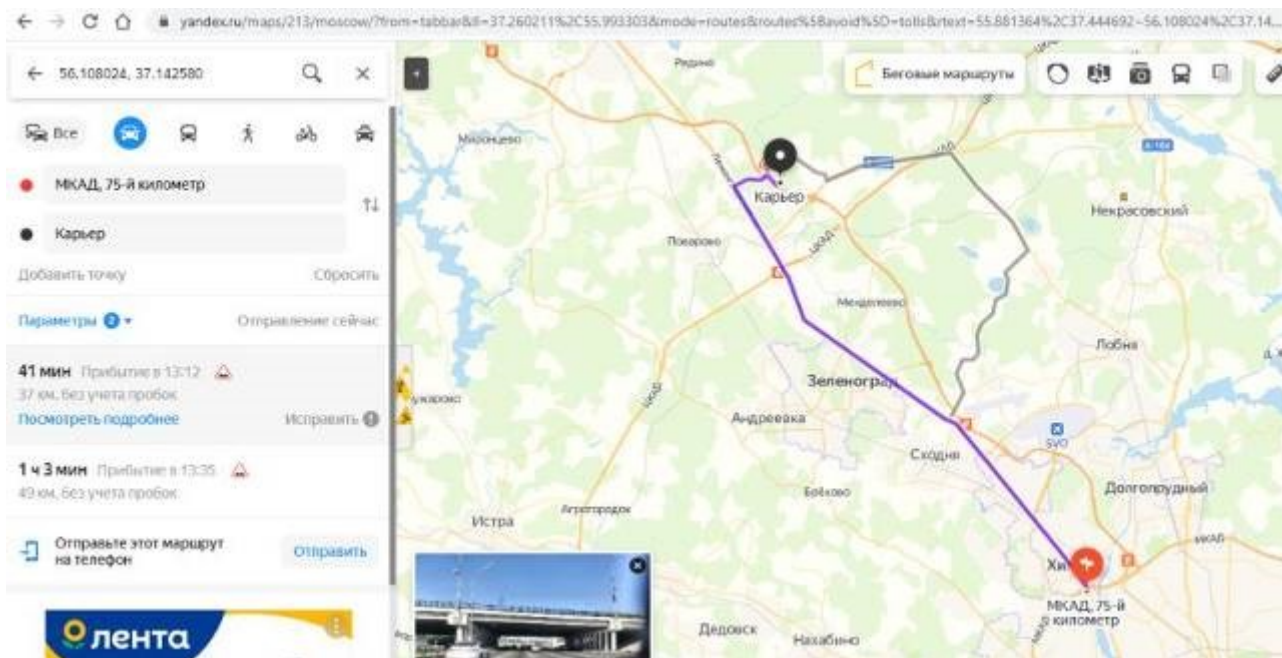
Участки 50:09:0020328:679

**Земельный участок 50:09:0020328:679**  
Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пашковское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0020328 для сельскохозяйственного производства  
План ЗУ → План ИИ → Создать участок ИИС →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:09:0020328:679
Кадастровый квартал:	50:09:0020328
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пашковское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала 50:09:0020328
Площадь уточненной:	70 054 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	-

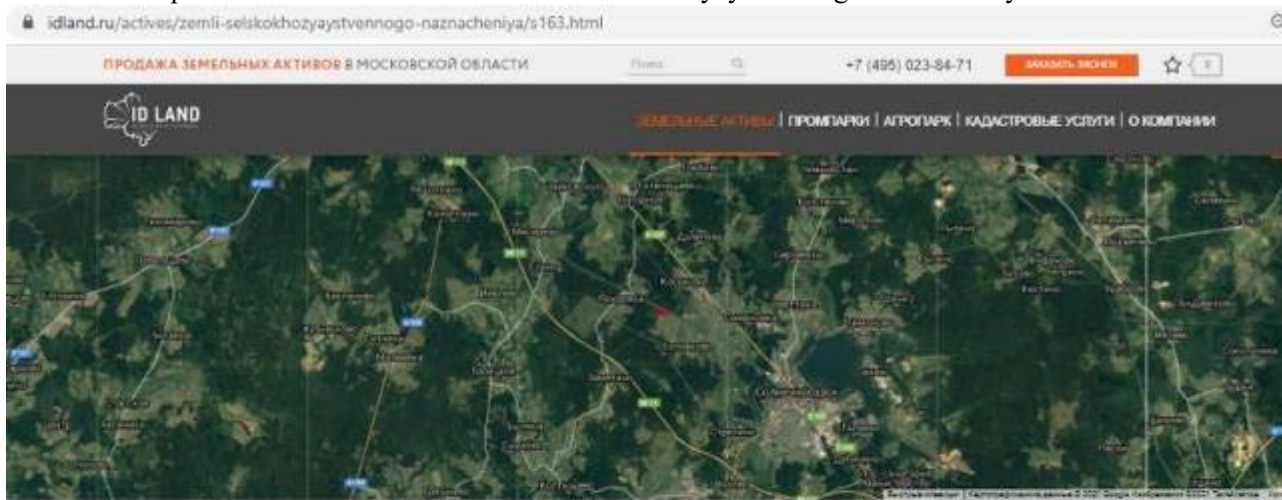


Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.



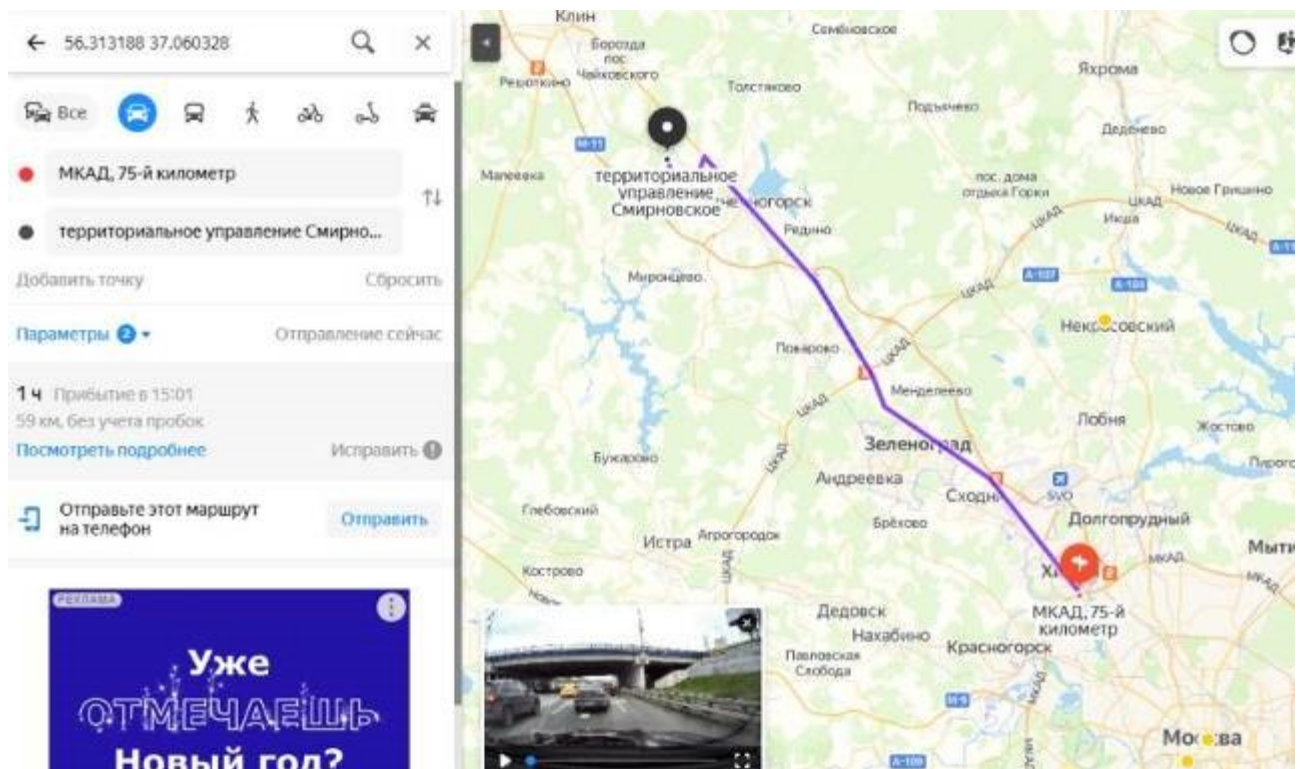
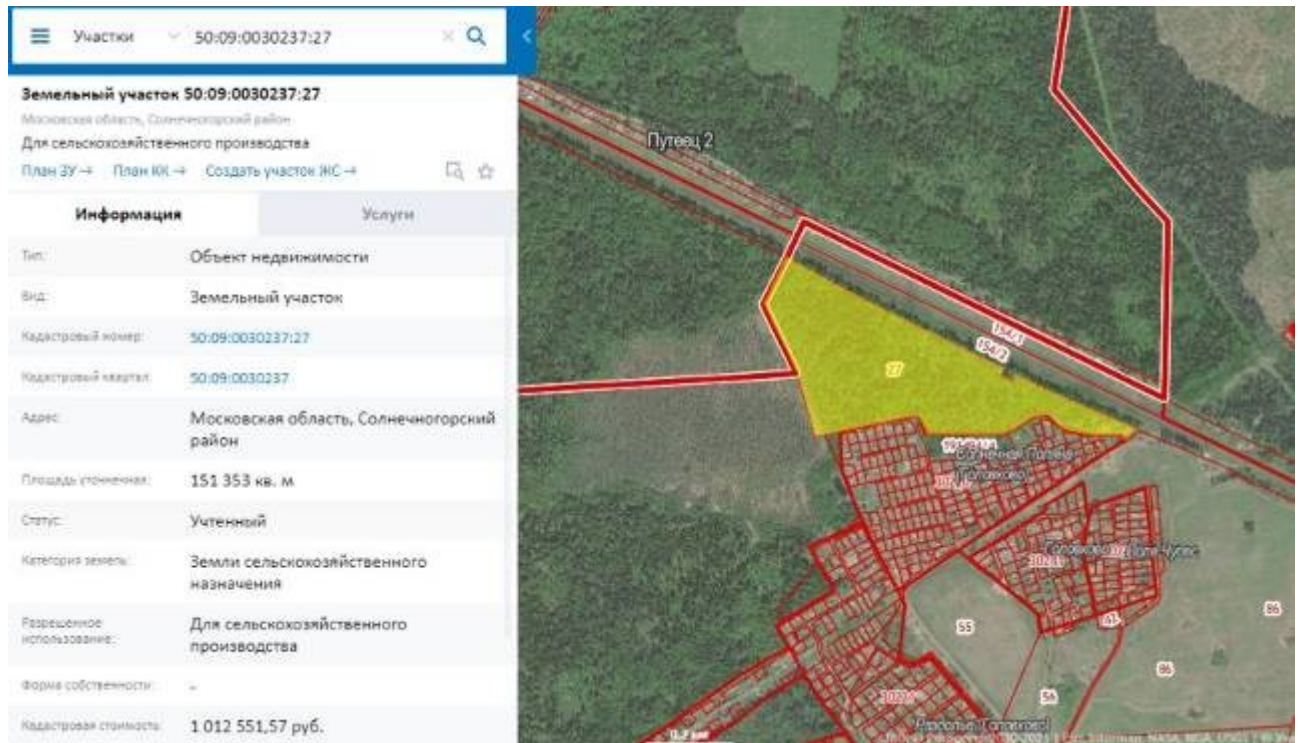
## Аналог №3

<https://www.idland.ru/actives/zemli-selskokhozyaystvennogo-naznacheniya/s163.html>



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ		ПРАВОВОЙ СТАТУС	
Область	Московская	Вид права	собственность
Район	Солнечногорский	Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Шоссе	Ленинградское	ВРИ	для сельскохозяйственного производства
Расстояние от МКАД, км	50	Кадастровый номер	50:09:0030207:27
ОПИСАНИЕ УЧАСТКА		КОММЕРЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
Площадь, га	16 1333	Цена за участок	12 100 240 руб.

Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.



Отчет об оценке № 436/22 земельных участков (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 2 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости		
ФГИС ЕГРН наименование и адрес документа		
Листовой участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости	
Лист № _____ Родина Д. _____	Код документа: _____	Дата выдачи документа: _____
18.06.2021 № 50/021/2021/009/009/22	Код документа: _____	Дата выдачи документа: _____
Кадастровый номер: _____	50/06/006/2012/11-08	
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства	
Сведения о кадастровом инвентаре:	Ковалев Алексей Владимирович №774-2-24, ООО "ИСКРА, ЕМЦП"	
Сведения о кадастровом объекте и об иных принадлежащих объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок (объекты или участки) расположены на территории или территории объекта кадастрового назначения:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны инновационного прорыва и территории особой экономической зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны инновационного прорыва и территории особой экономической зоны:	данные отсутствуют	
Сведения о зарегистрированных правах государственного земельного участка:	данные отсутствуют	
Сведения о зарегистрированных правах государственного земельного участка в границах территории, относящейся к территории преемства:	данные отсутствуют	
Государственный реестратор	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
		М.П.

file:///C:/Users/dubrovini/Downloads/Response-80-193273750kv\_5af72879-01f4-436... 21.06.2021

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 1 из 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости		
ФГИС ЕГРН наименование и адрес документа		
Листовой участок	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости Сведения о зарегистрированном объекте недвижимости	
Лист № _____ Родина Д. _____	Код документа: _____	Дата выдачи документа: _____
18.06.2021 № 50/021/2021/009/009/22	Код документа: _____	Дата выдачи документа: _____
Кадастровый номер: _____	50/06/006/2012/11-08	
Истор кадастрового участка:	50/06/006/009	
Дата прекращения действия в истории:	25.11.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пашковское	
Площадь:	41753 кв. м 1032 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:	126157,57	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, в которых образован объект недвижимости:	50/06/006/006/00	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
Сведения о включении объектов недвижимости в состав предприятия или юридического лица:	данные отсутствуют	
Государственный реестратор	подпись	ФГИС ЕГРН инициалы, фамилия
		М.П.

file:///C:/Users/dubrovini/Downloads/Response-80-193273750kv\_5af72879-01f4-436... 21.06.2021





Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Рис. 3.1

Земельный участок	
Лист №: Рис. 3.1	Высота здания: _____
№ 86/2021 № 89/2021/000/00/2021	Дата регистрации: _____
Кадастровый номер: _____	№ 50:06:0040304-11-08

№ п/п	№ инв. (инвентарный номер)	№ кадастрового участка	Описание назначения участка	Сведения об объекте недвижимости	Кадастровый номер земельного участка	Сведения об объекте недвижимости земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
1	1	2	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
2	2	3	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
3	3	4	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
4	4	5	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
5	5	6	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
6	6	7	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
7	7	8	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
8	8	9	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
9	9	10	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
10	10	11	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
11	11	1	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок

Государственный реестр недвижимости	полный	М.П.	ФГИС ЕГРН	информ. фонды
-------------------------------------	--------	------	-----------	---------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Рис. 3

Земельный участок	
Лист №: Рис. 3	Высота здания: _____
№ 86/2021 № 89/2021/000/00/2021	Дата регистрации: _____
Кадастровый номер: _____	№ 50:06:0040304-11-08

План (чертеж, схема) земельного участка	Условные обозначения
	

Государственный реестр недвижимости	полный	М.П.	ФГИС ЕГРН	информ. фонды
-------------------------------------	--------	------	-----------	---------------

**ФГИС ЕГРН**  
наименование и адрес государственного органа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированном земельном участке

Исключены: выданы в аренду на срок до 01.06.2021 г., предоставлены на рассмотрение 19.06.2021 г., с объявлением, что согласно заявлению Единого государственного реестра недвижимости.

Лист № \_\_\_\_ Родина Д.Д. \_\_\_\_\_ Дата выдачи: \_\_\_\_\_ Место выдачи выписки: \_\_\_\_\_  
 ИЛ.06.2021 № 01/2021/0097/000/000 \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50/07/001/005/20/43

Исключенный участок

№ п/п Номер кадастрового участка 50/07/001/005/20/43  
 Дата присвоения кадастрового номера 18.11.2018  
 Вид разрешенного использования земельного участка даны отсутствуют  
 Адрес: ул.Триумфальная, д.10, с/пос.Солнечный, Солнечногорский район, Московская обл., Московская р-н, Солнечногорский т/п/о "Солнечное"  
 Площадь: 36708 кв. м  
 Категория земель: 07/02/01/28  
 Вид разрешенного использования земельного участка даны отсутствуют  
 Категория земель (для целей налогообложения и иных целей): 07/02/001/005/245  
 Вид разрешенного использования земельного участка даны отсутствуют  
 Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица: даны отсутствуют

Государственный реестратор: \_\_\_\_\_ ФГИС ЕГРН  
 наименование государственного органа: \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_  
 наименование, фамилия, имя, отчество: \_\_\_\_\_

**ФГИС ЕГРН**  
наименование и адрес государственного органа

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Исключены: выданы в аренду на срок до 01.06.2021 г., предоставлены на рассмотрение 19.06.2021 г., с объявлением, что согласно заявлению Единого государственного реестра недвижимости.

Лист № \_\_\_\_ Родина Д.Д. \_\_\_\_\_ Дата выдачи: \_\_\_\_\_ Место выдачи выписки: \_\_\_\_\_  
 ИЛ.06.2021 № 01/2021/0097/000/000 \_\_\_\_\_  
 Кадастровый номер: 50/07/001/005/09/11/08

Исключенный участок

№ п/п Номер кадастрового участка 50/07/001/005/09/11/08  
 Дата присвоения кадастрового номера 18.11.2018  
 Вид разрешенного использования земельного участка даны отсутствуют  
 Адрес: ул.Триумфальная, д.10, с/пос.Солнечный, Солнечногорский район, Московская обл., Московская р-н, Солнечногорский т/п/о "Солнечное"  
 Площадь: 36708 кв. м  
 Категория земель: 07/02/01/28  
 Вид разрешенного использования земельного участка даны отсутствуют  
 Категория земель (для целей налогообложения и иных целей): 07/02/001/005/245  
 Вид разрешенного использования земельного участка даны отсутствуют  
 Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия или иного юридического лица: даны отсутствуют

Государственный реестратор: \_\_\_\_\_ ФГИС ЕГРН  
 наименование государственного органа: \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_  
 наименование, фамилия, имя, отчество: \_\_\_\_\_

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о кадастровых объектах недвижимости			
Листовой участок			
Лист №	Флигель №	Дата листа раздела №	Дата вступления в силу
9/06/2011	№ 9/01/21/099736/01		
Кадастровый номер:		50:08:0110204-05	
Участок в границах земельного участка:			
Сведения о порядке вступления в права собственности на земельный участок:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о наличии ограничений в использовании земельного участка:			
Сведения о том, что земельный участок не принадлежит на праве собственности или ином вещном праве:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок принадлежит на праве собственности или ином вещном праве:			
Сведения о наличии ограничений в использовании земельного участка:			
Сведения о том, что объект недвижимости является объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии ограничений в использовании земельного участка:			
Сведения о том, что объект недвижимости является объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии ограничений в использовании земельного участка:			
Сведения о том, что объект недвижимости является объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии ограничений в использовании земельного участка:			
Сведения о том, что объект недвижимости является объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии ограничений в использовании земельного участка:			
Подчеркнуть выписку:			
Государственный реестр недвижимости		ОФИС ЕГРН	
полное наименование должности		полномоченный	
		М.П.	

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
Сведения о кадастровых объектах недвижимости			
Листовой участок			
Лист №	Флигель №	Дата листа раздела №	Дата вступления в силу
9/06/2011	№ 9/01/21/099736/01		
Кадастровый номер:		50:08:0110204-05	
Категория земель:			
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о кадастровой оценке:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
Сведения о праве собственности на земельный участок:			
Сведения о том, что земельный участок принадлежит на праве собственности или ином вещном праве:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок принадлежит на праве собственности или ином вещном праве:			
Сведения о наличии ограничений в использовании земельного участка:			
Сведения о том, что объект недвижимости является объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии ограничений в использовании земельного участка:			
Сведения о том, что объект недвижимости является объектом недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии ограничений в использовании земельного участка:			
Подчеркнуть выписку:			
Государственный реестр недвижимости		ОФИС ЕГРН	
полное наименование должности		полномоченный	
		М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Листа 3.2

Земельный участок			
Лист №	Листа 3.2	Итого листов листов: _____	Итого листов листов: _____
ИД №	ИД № 50/021/009/2019/0409	Итого листов листов: _____	Итого листов листов: _____
Календарный номер:	50/06/0016526-40		

Номер точки	Координаты			Описание записей по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат записей по местности, м
	X	Y	Z		
1	521084.42	2151504.07		лишние оверлей	0.3
16	521082.99	2151247.61		лишние оверлей	0.3
17	521455.79	2152135.14		лишние оверлей	0.3
18	521464.69	2152111.69		лишние оверлей	0.3
19	521358.46	215192.76		лишние оверлей	0.3
20	521358.46	215191.21		лишние оверлей	0.3
21	521297.44	215107.71		лишние оверлей	0.3
22	521246.31	215105.99		лишние оверлей	0.3
23	521144.25	215102.33		лишние оверлей	0.3
24	521368.72	215188.65		лишние оверлей	0.3
25	521425.93	215176.54		лишние оверлей	0.3
26	521361.26	215176.31		лишние оверлей	0.3
27	521362.58	215168.29		лишние оверлей	0.3
28	521362.45	215162.76		лишние оверлей	0.3
29	521461.68	215161.11		лишние оверлей	0.3
30	521423.1	215188.81		лишние оверлей	0.3

Государственный реестр недвижимости	госзаказ	М.П.	ИФНС ЕПРН	инициалы, фамилия
-------------------------------------	----------	------	-----------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Листа 3.2

Земельный участок			
Лист №	Листа 3.2	Итого листов листов: _____	Итого листов листов: _____
ИД №	ИД № 50/021/009/2019/0409	Итого листов листов: _____	Итого листов листов: _____
Календарный номер:	50/06/0016526-40		

Номер точки	Координаты			Описание записей по местности	Средняя квадратическая погрешность определения координат записей по местности, м
	X	Y	Z		
1	521084.42	2151504.07		лишние оверлей	0.3
2	521073.19	2151226.5		лишние оверлей	0.3
3	521073.28	2151558.09		лишние оверлей	0.3
4	521084.74	2151528.09		лишние оверлей	0.3
5	521041.27	2151603.26		лишние оверлей	0.3
6	521023.54	2151623.51		лишние оверлей	0.3
7	521083.29	2151703.04		лишние оверлей	0.3
8	521006	2151810.13		лишние оверлей	0.3
9	521023.42	2151817.3		лишние оверлей	0.3
10	521785.22	2151669.71		лишние оверлей	0.3
11	521668.58	215192.66		лишние оверлей	0.3
12	521644.58	215183.89		лишние оверлей	0.3
13	521658.43	215173.76		лишние оверлей	0.3
14	521564.48	215161.27		лишние оверлей	0.3
15	521514.4	215154.07		лишние оверлей	0.3

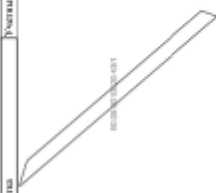
Государственный реестр недвижимости	госзаказ	М.П.	ИФНС ЕПРН	инициалы, фамилия
-------------------------------------	----------	------	-----------	-------------------

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Земельный участок Решение 4

Лист № Решение 4 Всего листов решений 4 Всего решений \_\_\_\_\_ Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 Регистрационный № 50:08/2017/006/03/019 Кадастровый номер 50:08:0010102/043

План (форма, схема) части земельного участка Участок в з/пч. ч. № 202-01/0020/033



Масштаб 1: длина отрезка Угловые обозначения

Государственный реестр недвижимости ФГИС ЕГРН  
 инициалы, фамилия \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

Земельный участок Решение 3.2

Лист № Решение 3.2 Всего листов решений 3.2 Всего решений \_\_\_\_\_ Всего листов выписки \_\_\_\_\_  
 Регистрационный № 50:08/2017/006/03/019 Кадастровый номер 50:08:0010102/043

Сведения о характере границ земельного участка

Зем № \_\_\_\_\_ Система координат МСК-90, зона 2

Номер точки	Координаты			Описание зарисовки на местности	Средняя выделенная площадь определения погрешности точек границ земельного участка, м
	X	Y	Z		
1				4	3
31	521454.51	2151507.92		линейное обозначение	0.3
32	521473.44	2151574.7		линейное обозначение	0.3
33	521501.64	2151507.24		линейное обозначение	0.3
34	521552.28	2151480.16		линейное обозначение	0.3
35	521571.54	2151426.38		линейное обозначение	0.3
36	521598.11	2151469.71		линейное обозначение	0.3
37	521645.9	2151442.27		линейное обозначение	0.3
38	521694.62	2151458.22		линейное обозначение	0.3
39	521716.79	2151455.84		линейное обозначение	0.3
40	521746.79	2151449.41		линейное обозначение	0.3
41	521801.44	2151410.24		линейное обозначение	0.3
42	521825.19	2151409.24		линейное обозначение	0.3
43	521825.11	2151440.34		линейное обозначение	0.3
44	521886.14	2151461.51		линейное обозначение	0.3
45	521983.03	2151477.94		линейное обозначение	0.3

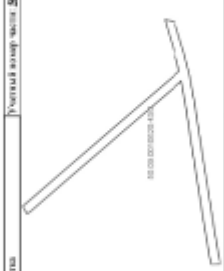
Государственный реестр недвижимости ФГИС ЕГРН  
 инициалы, фамилия \_\_\_\_\_  
 М.П. \_\_\_\_\_

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 11 из 27

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Лист 4

Земельный участок	
Лист № _____ Листов 4	свидетельствую:
19.06.2021 № 50/2021/009/2019	Всего листов выписки _____
Календарный номер:	50/06/0016529/40
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Учетный номер части: 50/05/111/05/20/433	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный реестратор	ИНС ЕГРН
наименование должности	подпись
	М.П.

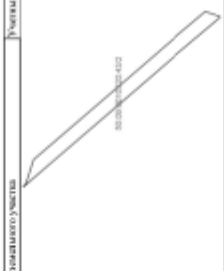
file:///C:/Users/dubrovini/AppData/Local/Temp/RarSDir0.845/kv\_545d7706-c331-44... 21.06.2021

## Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 10 из 27

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Лист 4

Земельный участок	
Лист № _____ Листов 4	свидетельствую:
19.06.2021 № 50/2021/009/2019	Всего листов выписки _____
Календарный номер:	50/06/0016529/40
План (чертеж, схема) части земельного участка	
Учетный номер части: 50/05/111/05/20/433	
	
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:
Государственный реестратор	ИНС ЕГРН
наименование должности	подпись
	М.П.

file:///C:/Users/dubrovini/AppData/Local/Temp/RarSDir0.845/kv\_545d7706-c331-44... 21.06.2021



Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части, являющейся участком

Листа 4.2

Информация об объекте				
Лист №	Выдача 4.2	Дата выдачи 4.2	Дата регистрации 4.2	Итого листов выписки 4
10.06.2021	№ 00/2021/0007/04/01			
Кадастровый номер: 50/06/0010020/40				
Сведения о зарегистрированных правах на земельный участок (выделены цветом)				
Участок по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Солнечногорское, д. 1				
Листы выписки: 001-01, 002-01, 003-01, 004-01				
№ п/п	Сведения о зарегистрированных правах			Средняя кадастровая стоимость на дату окончания срока действия права, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации
	№ документа	Дата окончания срока действия права	Вид права	
1	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
2	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
3	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
4	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
5	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
6	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
7	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
8	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
9	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
10	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
11	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
12	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
13	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
14	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
15	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
16	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
17	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
18	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
19	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
20	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135

Государственный реестр недвижимости

наименование недвижимости

земельный участок

ИНН/ОГРН

ИНН/ОГРН

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части, являющейся участком

Листа 4.1

Информация об объекте				
Лист №	Выдача 4.1	Дата выдачи 4.1	Дата регистрации 4.1	Итого листов выписки 4
10.06.2021	№ 00/2021/0007/04/01			
Кадастровый номер: 50/06/0010020/40				
Сведения о зарегистрированных правах на земельный участок (выделены цветом)				
Участок по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Солнечногорское, д. 1				
Листы выписки: 001-01, 002-01, 003-01, 004-01				
№ п/п	Сведения о зарегистрированных правах			Средняя кадастровая стоимость на дату окончания срока действия права, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации
	№ документа	Дата окончания срока действия права	Вид права	
1	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
2	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
3	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135
4	52/02/2017	21.01.2017	Земельный участок	215 031 135

Государственный реестр недвижимости

наименование недвижимости

земельный участок

ИНН/ОГРН

ИНН/ОГРН

Рис.4.2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

Земельный участок			
Лист № _____	Рисунки № 4.2	Итого листов рисунков 4.2 _____	
Регистрационный номер	50/02/010/2019/010/010	Дата регистрации _____	Итого листов выписки _____
Кадастровый номер	50/06/001/0528/05		

Номер участка	Координаты в системе координат		Описание parcel или участка	Средняя рыночная стоимость, определенная органами государственной власти Московской области, в рублях, в
	X	Y		
74	521483.27	2151002.33	земельный участок	земельный участок
75	521484.25	2151004.12	земельный участок	земельный участок
76	521485.14	2152002.14	земельный участок	0.1
77	521483.89	2152822.61	земельный участок	0.1
78	521473.58	2152444.10	земельный участок	0.1
79	521483.98	2152156.35	земельный участок	земельный участок
80	521484.18	2152161.21	земельный участок	земельный участок
81	521483.74	2152138.42	земельный участок	0.1
82	521474.25	2152077.86	земельный участок	0.1
83	521503.32	2152069.84	земельный участок	0.1
84	521481.54	2151096.23	земельный участок	0.1
85	521483.88	2151054.21	земельный участок	0.1
86	521488.88	2151912.89	земельный участок	0.1
87	521476.26	2151872.54	земельный участок	0.1
88	521474.87	2151830.26	земельный участок	0.1
89	521484.12	2151798.24	земельный участок	0.1
90	521483.89	2151752.93	земельный участок	0.1

Государственный реестр недвижимости Московской области

№(И) \_\_\_\_\_

дата выдачи \_\_\_\_\_

место выдачи \_\_\_\_\_

Рис.4.2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

Земельный участок			
Лист № _____	Рисунки № 4.2	Итого листов рисунков 4.2 _____	
Регистрационный номер	50/02/010/2019/010/010	Дата регистрации _____	Итого листов выписки _____
Кадастровый номер	50/06/001/0528/05		

Номер участка	Координаты в системе координат		Описание parcel или участка	Средняя рыночная стоимость, определенная органами государственной власти Московской области, в рублях, в
	X	Y		
91	521483.97	2151003.86	земельный участок	земельный участок
92	521483.72	2151044.21	земельный участок	земельный участок
93	521485.87	2151007.25	земельный участок	земельный участок
94	521482.72	2151010.95	земельный участок	земельный участок
95	521486.12	2152119.33	земельный участок	земельный участок
96	521473.58	2152039.84	земельный участок	земельный участок
97	521483.88	2151874.82	земельный участок	земельный участок
98	521483.66	2151718.18	земельный участок	земельный участок
99	521486.66	2151692.32	земельный участок	земельный участок
100	521488.88	2151601.42	земельный участок	0.1
101	521488.88	2151588.96	земельный участок	земельный участок
102	521484.97	2151589.86	земельный участок	земельный участок
103	521483.45	2151607.85	земельный участок	0.1
104	521483.88	2151679.26	земельный участок	0.1
105	521488.88	2151723.81	земельный участок	0.1
106	521488.88	2151782.57	земельный участок	0.1
107	521473.54	2151841.14	земельный участок	0.1

Государственный реестр недвижимости Московской области

№(И) \_\_\_\_\_

дата выдачи \_\_\_\_\_

место выдачи \_\_\_\_\_

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 17 из 27

Рис. 4.2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Рисунок 4.2 | Всего листов рисунка 4.2 \_\_\_\_\_ | Итого листов выписки \_\_\_\_\_  
 ОГРН/ЕГРН № 50/2010/009750/10 | Дата регистрации \_\_\_\_\_ | 50/50:0010528-03  
 кадастровый номер

№ п/п	Координаты и		Описание шарашки на местности	Средняя рыночная стоимость, определяемая органами кадастровой оценки территории, кадастровый номер участка в Едином государственном реестре недвижимости
	X	Y		
001	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок

Государственный реестр недвижимости | 50/50:0010528-03 | 50/50:0010528-03 | 50/50:0010528-03

М.П.

file:///C:/Users/dubrovim/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.845/kv\_545d7706-c331-44... 21.06.2021

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 16 из 27

Рис. 4.2

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

**Земельный участок**

Лист № \_\_\_\_\_ Рисунок 4.2 | Всего листов рисунка 4.2 \_\_\_\_\_ | Итого листов выписки \_\_\_\_\_  
 ОГРН/ЕГРН № 50/2010/009750/10 | Дата регистрации \_\_\_\_\_ | 50/50:0010528-03  
 кадастровый номер

№ п/п	Координаты и		Описание шарашки на местности	Средняя рыночная стоимость, определяемая органами кадастровой оценки территории, кадастровый номер участка в Едином государственном реестре недвижимости
	X	Y		
01	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
02	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
03	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
04	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
05	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
06	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
07	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
08	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
09	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
100	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
101	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
102	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
103	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
104	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
105	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
106	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок
107	5210833.32	151729.84	земельный участок	земельный участок

Государственный реестр недвижимости | 50/50:0010528-03 | 50/50:0010528-03 | 50/50:0010528-03

М.П.

file:///C:/Users/dubrovim/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.845/kv\_545d7706-c331-44... 21.06.2021

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 19 из 27

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Линейный участок		Сведения о части земельного участка	
Лист №	Решение №	Итого листов раздела	Итого листов выписки
006/2021	№ 09/2018/0718/10	42	56
Кадастровый номер		56:06:0010528-45	
№ п/п	Коды вида и назначения	Планировка помещений на участке	Средняя рыночная стоимость помещений, определяемая исходя из кадастровой стоимости земельного участка
37	521465.9/2151662.96	домовые строения	домовые строения
38	521465.7/2151644.21	домовые строения	домовые строения
39	521465.8/2151692.55	домовые строения	домовые строения
40	521462.2/2151019.95	домовые строения	домовые строения
41	521466.1/2151119.23	домовые строения	домовые строения
42	521511.8/2152039.84	домовые строения	домовые строения
43	521668.8/2151874.22	домовые строения	домовые строения
44	521671.6/2151718.18	домовые строения	домовые строения
45	521661.6/2151602.22	домовые строения	домовые строения
46	521464.8/2151600.42	домовые строения	0.1
47	521464.8/2151588.36	домовые строения	домовые строения
48	521434.9/2151589.86	домовые строения	домовые строения
49	521434.4/2151602.56	домовые строения	0.1
50	521441.8/2151679.26	домовые строения	домовые строения
51	521441.8/2151723.81	домовые строения	0.1
52	521464.8/2151782.53	домовые строения	домовые строения
53	521473.4/2151841.4	домовые строения	домовые строения
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕГРН	
		М.П.	
		подпись	
		инициалы, фамилия	

Лист 4.2

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 18 из 27

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о части земельного участка

Линейный участок		Сведения о части земельного участка	
Лист №	Решение №	Итого листов раздела	Итого листов выписки
006/2021	№ 09/2018/0718/10	42	56
Кадастровый номер		56:06:0010528-45	
№ п/п	Коды вида и назначения	Планировка помещений на участке	Средняя рыночная стоимость помещений, определяемая исходя из кадастровой стоимости земельного участка
6	521823.54	домовые строения	домовые строения
7	521896.25	домовые строения	домовые строения
8	521841.04	домовые строения	домовые строения
18	521841.04	домовые строения	домовые строения
18	521841.04	домовые строения	домовые строения
21	521444.5	домовые строения	домовые строения
46	521420.07	домовые строения	домовые строения
47	521450.08	домовые строения	домовые строения
48	521466.21	домовые строения	домовые строения
49	521400.11	домовые строения	домовые строения
50	521701.08	домовые строения	домовые строения
51	521413.78	домовые строения	домовые строения
52	521516.34	домовые строения	домовые строения
53	521664.32	домовые строения	домовые строения
54	521676.08	домовые строения	домовые строения
55	521662.33	домовые строения	домовые строения
56	521633.28	домовые строения	домовые строения
Государственный реестр недвижимости		ФГИС ЕГРН	
		М.П.	
		подпись	
		инициалы, фамилия	

Лист 4.2

file:///C:/Users/dubrovini/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.845/kv\_545d7706-c331-44... 21.06.2021

file:///C:/Users/dubrovini/AppData/Local/Temp/Rar\$D1a0.845/kv\_545d7706-c331-44... 21.06.2021

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 22 из 27

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

Листа 4.2

<b>Земельный участок</b>			
Лист № _____	Решение № <b>42</b>	Итого листов решений <b>42</b>	Итого листов выписок _____
ЕГРН/ЕПН № <b>50:20:0100703/010</b>	Историческое _____	Историческое _____	Историческое _____
Кадстровый номер _____	<b>50:06:0016528-45</b>		

Номер листа	Координаты и площадь			Средняя рыночная стоимость, определяемая органами кадастровой службы (формула: $\frac{\text{цена} \times \text{площадь}}{\text{площадь}}$ )	У
	X	Y	Z		
001	5216743.2151662	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1

Государственный реестр недвижимости

полный

МФН

полный, форма

Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости

Стр. 20 из 27

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

Листа 4.2

<b>Земельный участок</b>			
Лист № _____	Решение № <b>42</b>	Итого листов решений <b>42</b>	Итого листов выписок _____
ЕГРН/ЕПН № <b>50:20:0100703/010</b>	Историческое _____	Историческое _____	Историческое _____
Кадстровый номер _____	<b>50:06:0016528-45</b>		

Номер листа	Координаты и площадь			Средняя рыночная стоимость, определяемая органами кадастровой службы (формула: $\frac{\text{цена} \times \text{площадь}}{\text{площадь}}$ )	У
	X	Y	Z		
94	5214833.215160233	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
95	5214843.215160412	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
96	5213653.4215202714	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
97	52135839.21538626	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
98	52135339.215314431	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
99	52154839.215315835	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
00	5215643.215216821	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
01	5215573.4215213442	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
02	5215183.215207186	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
03	5215503.215208484	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
04	5215815.4215169627	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
05	521631896.215169441	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
06	52168846.215161248	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
07	5217262.215167254	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
08	52177487.215165826	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
09	5218243.215178824	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1
90	52185839.215172747	4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	0.1

Государственный реестр недвижимости

полный

МФН

полный, форма

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Рис. 4.2

Линейный участок		свидетельство	
Лист № _____	Рисунки 4.2 _____	Итого листов выписки _____	Итого листов выписки _____
Юридический №: 50/2018/007518110	Итого листов раздела 4.2: _____	Итого раздела: _____	Итого листов выписки _____
Идентификационный номер:		50/06/001/0520/45	
Номер	Коды значений	Описание земельных участков	Средняя выделенная площадь территории, определяющая площадь кадастровой территории земельного участка, м
1	X	4	3
2	X	4	3
3	X	4	3
4	X	4	3
5	X	4	3
6	X	4	3
7	X	4	3
8	X	4	3
9	X	4	3
10	X	4	3
11	X	4	3
12	X	4	3
13	X	4	3
14	X	4	3
15	X	4	3
16	X	4	3
17	X	4	3
18	X	4	3
19	X	4	3
20	X	4	3
21	X	4	3
22	X	4	3
23	X	4	3
24	X	4	3
25	X	4	3
26	X	4	3
27	X	4	3
28	X	4	3
29	X	4	3
30	X	4	3
31	X	4	3
32	X	4	3
33	X	4	3
34	X	4	3
35	X	4	3
36	X	4	3
37	X	4	3
38	X	4	3
39	X	4	3
40	X	4	3
41	X	4	3
42	X	4	3
43	X	4	3
44	X	4	3
45	X	4	3
46	X	4	3
47	X	4	3
48	X	4	3
49	X	4	3
50	X	4	3
51	X	4	3
52	X	4	3
53	X	4	3
54	X	4	3
55	X	4	3
56	X	4	3
57	X	4	3
58	X	4	3
59	X	4	3
60	X	4	3
61	X	4	3
62	X	4	3
63	X	4	3
64	X	4	3
65	X	4	3
66	X	4	3
67	X	4	3
68	X	4	3
69	X	4	3
70	X	4	3
71	X	4	3
72	X	4	3
73	X	4	3

ФГИС ЕГРН

выписка

полный

инвалид

фасовка

М.П.

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Рис. 4.2

Линейный участок		свидетельство	
Лист № _____	Рисунки 4.2 _____	Итого листов выписки _____	Итого листов выписки _____
Юридический №: 50/2018/007518110	Итого листов раздела 4.2: _____	Итого раздела: _____	Итого листов выписки _____
Идентификационный номер:		50/06/001/0520/45	
Номер	Коды значений	Описание земельных участков	Средняя выделенная площадь территории, определяющая площадь кадастровой территории земельного участка, м
1	X	4	5
2	X	4	5
3	X	4	5
4	X	4	5
5	X	4	5
6	X	4	5
7	X	4	5
8	X	4	5
9	X	4	5
10	X	4	5
11	X	4	5
12	X	4	5
13	X	4	5
14	X	4	5
15	X	4	5
16	X	4	5
17	X	4	5
18	X	4	5
19	X	4	5
20	X	4	5
21	X	4	5
22	X	4	5
23	X	4	5
24	X	4	5
25	X	4	5
26	X	4	5
27	X	4	5
28	X	4	5
29	X	4	5
30	X	4	5
31	X	4	5
32	X	4	5
33	X	4	5
34	X	4	5
35	X	4	5
36	X	4	5
37	X	4	5
38	X	4	5
39	X	4	5
40	X	4	5
41	X	4	5
42	X	4	5
43	X	4	5
44	X	4	5
45	X	4	5
46	X	4	5
47	X	4	5
48	X	4	5
49	X	4	5
50	X	4	5
51	X	4	5
52	X	4	5
53	X	4	5
54	X	4	5
55	X	4	5
56	X	4	5
57	X	4	5
58	X	4	5
59	X	4	5
60	X	4	5
61	X	4	5
62	X	4	5
63	X	4	5
64	X	4	5
65	X	4	5
66	X	4	5
67	X	4	5
68	X	4	5
69	X	4	5
70	X	4	5
71	X	4	5
72	X	4	5
73	X	4	5

ФГИС ЕГРН

выписка

полный

инвалид

фасовка

М.П.

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

Рис. 4.2

Земельный участок		Сведения об объекте недвижимости	
Лист №	Рисунки	Итого листов рисунков	Итого листов выписки
006/201/001/2018/010	№ 00201010075010	1	1
Кадстровый номер:		50/06/001/0528/45	

Номер листа	Координаты и площадь			Описание parcels на участке	Средняя рыночная стоимость, определяемая органами кадастровой службы (цена за кв. метр участка)	У
	X	Y	Z			
91	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
92	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
93	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
94	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
95	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
96	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
97	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
98	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
99	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
100	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
101	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
102	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
103	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
104	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
105	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
106	52180319	21517263		земельный участок	0.1	
107	52180319	21517263		земельный участок	0.1	

Государственный реестр недвижимости

М.П. \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия

Выписка Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

Рис. 4.2

Земельный участок		Сведения об объекте недвижимости	
Лист №	Рисунки	Итого листов рисунков	Итого листов выписки
006/201/001/2018/010	№ 00201010075010	1	1
Кадстровый номер:		50/06/001/0528/45	

Номер листа	Координаты и площадь			Описание parcels на участке	Средняя рыночная стоимость, определяемая органами кадастровой службы (цена за кв. метр участка)	У
	X	Y	Z			
74	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
75	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
76	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
77	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
78	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
79	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
80	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
81	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
82	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
83	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
84	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
85	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
86	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
87	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
88	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
89	52180319	21510033		земельный участок	0.1	
90	52180319	21510033		земельный участок	0.1	

Государственный реестр недвижимости

М.П. \_\_\_\_\_

инициалы, фамилия

## Выписка из ЕПРН об объекте недвижимости

Стр. 27 из 27

Рядов 4,2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о земельном участке

Земельный участок																									
Центр №: <b>Рязань 42</b>	Итого земельных участков: <b>1</b>																								
ОГРН/ЕПРН №: <b>50/02/007/2010</b>	Историческое наименование: <b>Итого земельных участков: _____</b>																								
Кадастровый номер: <b>50/06/001/02/04</b>																									
<table border="1"> <tr> <td>Номер участка:</td> <td>Категория земель:</td> <td>Описание земельного участка:</td> <td>Средняя кадастровая стоимость земельного участка:</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>У</td> <td>Земельный участок для размещения объектов складского назначения</td> <td>_____ руб./кв. м.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>У</td> <td>Земельный участок для размещения объектов складского назначения</td> <td>_____ руб./кв. м.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>У</td> <td>Земельный участок для размещения объектов складского назначения</td> <td>_____ руб./кв. м.</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>У</td> <td>Земельный участок для размещения объектов складского назначения</td> <td>_____ руб./кв. м.</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>У</td> <td>Земельный участок для размещения объектов складского назначения</td> <td>_____ руб./кв. м.</td> </tr> </table>	Номер участка:	Категория земель:	Описание земельного участка:	Средняя кадастровая стоимость земельного участка:	1	У	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	_____ руб./кв. м.	2	У	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	_____ руб./кв. м.	3	У	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	_____ руб./кв. м.	4	У	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	_____ руб./кв. м.	5	У	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	_____ руб./кв. м.	
Номер участка:	Категория земель:	Описание земельного участка:	Средняя кадастровая стоимость земельного участка:																						
1	У	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	_____ руб./кв. м.																						
2	У	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	_____ руб./кв. м.																						
3	У	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	_____ руб./кв. м.																						
4	У	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	_____ руб./кв. м.																						
5	У	Земельный участок для размещения объектов складского назначения	_____ руб./кв. м.																						
Государственный реестр недвижимости: <b>50/06/001/02/04</b>																									
ФИНС ЕПРН: <b>Иванов, фамилия</b>																									
М.П.																									



## ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

«Приложение № 1  
к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года  
об оценке имущества, составляющего Рентный  
закрытый паевой инвестиционный фонд  
«Региональная недвижимость»

Задание на оценку № 12/22 от 19.12.2022 года

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки (2 ед.), общей площадью 415 839 кв. м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н. (Пообъектное описание земельных участков указано в Приложении №1 к заданию на оценку).
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности. Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость».
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности. Субъект права - владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость». 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 (необходимость проведения оценки <sup>1</sup> ), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	Определение стоимости имущества Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. 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». Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», Банк России, неограниченный круг лиц, получивший доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.

<sup>1</sup> С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	<p>Рыночная (справедливая) стоимость.</p> <p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>(ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»).</p> <p>В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016)). Стоимость определяется без учета налогов.</p>
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) предполагается гипотетическая сделка с объектом;</li> <li>2) участники сделки являются неопределенными лицами;</li> <li>3) дата оценки 23.12.2022;</li> <li>4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</li> <li>5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ol> <p>Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».).</p>
Дата оценки	23.12.2022 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	19.12.2022 г. – 23.12.2022 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в	Выписки из ЕГРН

<i>Приложения к Отчету)</i>	
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации</b>	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Отсутствуют.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются.
<b>Форма составления отчета об оценке</b>	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда» (вместе с "Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия", "Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия"): 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г. Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г. Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с

	Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хороше́вское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <a href="http://www.trustunionam.ru/">http://www.trustunionam.ru/</a> , e-mail: <a href="mailto:info@trustunionam.ru">info@trustunionam.ru</a> ; 2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.»
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует.

Заказчик:  
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ  
Рентный «Региональная недвижимость»

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»

  
Е.В. Кравченко  
м. п.



Исполнитель:  
ООО «ФандОценка»

Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

  
Н.П. Ивашкова  
м. п.



**Приложение 1**  
к Заданию на оценку № 12/22 от 19.12.2022 г.  
к Договору № ФО/32-2019 от «16» сентября 2019 года  
об оценке имущества, составляющего Рентный  
закрытый паевой инвестиционный фонд  
«Региональная недвижимость»

**Состав объекта**

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь кв.м.	Адрес (местоположение) объекта
1.	Земельный участок	50:09:0060309:1148	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	48 753	Российская Федерация, Московская область, Солнечногорский р-н, с/п Пешковское
2.	Земельный участок	50:09:0010520:43	земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	367 086	Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"

**Заказчик:**  
**ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ**  
**Рентный «Региональная недвижимость»**

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

Генеральный директор  
ООО «ТрастЮнион АйЭм»

м. п.



Генеральный директор  
ООО «ФандОценка»

м. п.

