

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 «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г.

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.

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 240/23



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»

_____/Ивашкова Н.П./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 240/23

земельных участков (2 ед.) общей площадью 119 300 кв. м., расположенные в
Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 13.06.2023 г.
Дата составления отчета: 21.06.2023 г.
Заказчик: ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г.

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.tuam.ru/>, e-mail: info@tuam.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 – 2023



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Е.В. Кравченко

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 13/23 от 21.06.2023 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку земельных участков (2 ед.) общей площадью 119 300 кв. м., расположенные в Российской Федерация, Московская область, городской округ Раменский (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 Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 326 от 01.06.2015 г. (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. ФСО № 7 «Оценка недвижимости»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 13 июня 2023 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 –

19 970 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей ¹

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадью 20 000 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:166869, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	200	3 980 000
2	Земельный участок, площадью 99 300 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:166870, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	993	15 990 000
	Итого	1 193	19 970 000

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

С уважением,
генеральный директор

Н.П. Ивашкова

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	5
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	10
2.2. Международные стандарты	10
2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ	10
2.4. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	10
2.5. Используемая терминология	11
2.6. Вид стоимости и результат оценки	14
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	18
3.1. Допущения, в том числе специальные	18
3.2. Ограничительные условия	19
3.3. Заявление о соответствии	19
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	20
4.1. Сведения о Заказчике	20
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	20
4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	21
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	22
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	23
6.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	23
6.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	23
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	23
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	23
6.5. Итоговая стоимость объекта оценки	23
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, используемых оценщиком	25
7.2. Идентификация Объекта оценки	25
7.3. Описание местоположения объекта оценки	27
7.4. Анализ наиболее эффективного использования	31
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	34
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта	34
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	42
8.3. Анализ рынка земельных участков в Московской области	44
8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект	49
8.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	50
8.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки	52
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	54
9.1. Последовательность определения стоимости	54
9.2. Определение стоимости в рамках сравнительного (рыночного) подхода	62
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	71
10.1. Описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов	71
10.2. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	71

10.3. Итоговая стоимость объекта оценки	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	75
1. Правовая информация	75
2. Методическая информация	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	76
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	106

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

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки (2 ед.) общей площадью 119 300 кв. м., расположенные в Российской Федерации, Московская область, городской округ Раменский (пообъектно перечень оцениваемых земельных участков указан в Приложении №1 к заданию на оценку).
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Зарегистрированное обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы».
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право общей долевой собственности. Субъект права-Владелец инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы». Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Цель оценки (необходимость проведения оценки²), 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, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», 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».
Сведения о предполагаемых	Сотрудники специализированного депозитария

² С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы», владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы», Банк России, неограниченный круг лиц, получивший доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.
Соблюдение законодательства России требований	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"> – 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. <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>
Предпосылки стоимости	<p>предполагается гипотетическая сделка с объектом;</p> <p>участники сделки являются неопределенными лицами;</p> <p>дата оценки 13.06.2023 г.;</p> <p>предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;</p> <p>характер сделки – добровольная сделка в типичных</p>

	<p>условиях.</p> <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 «Земельные ресурсы» 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	13.06.2023 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	21.06.2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	<p>Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040218:7 Исх. № 334-23 от 02.06.2023 г.</p> <p>Выписки из ЕГРН.</p>
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	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.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	<p>Отчет об оценке составляется в форме электронного документа.</p> <p>Примечание к форме составления отчета:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно: <ul style="list-style-type: none"> 1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора. - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «тома») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отдельно ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального директора к каждому файлу части Отчета. - Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;</p> <p>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;</p> <p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с</p>

	<p>объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</p> <p>Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.</p>
Форма представления итоговой стоимости	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.
Иные специфические требования к отчету об оценке	<p>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"):</p> <p>1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:</p> <p>«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:</p> <p>Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не</p>

	<p>гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.»;</p> <p>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.».</p>
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	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.;

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 стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт 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 предпосылках 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 обязывающего 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 № 13/23 от 21.06.2023 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ЗПИФ «Земельные ресурсы», принят следующий вид стоимости – рыночная (справедливая) стоимость, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной

стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217 н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)»

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива

или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года

«Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1. Допущения, 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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании КП №03901 по специальности «Финансы и кредит», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 027848-1 от 10.08.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	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.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	10
Местонахождение оценщика	125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-2/21 от 05.07.2021 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) расчет рыночной стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

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

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	Почтовый адрес: 125284, город Москва, ш. Хорошёвское, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Ответственность юридического лица при осуществлении оценочной деятельности застрахована в АО «АльфаСтрахование», полис №0991R/776/0000153/22 от 29.11.2022 года, страховая сумма в период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<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 119 300 кв. м., расположенные в Российской Федерация, Московская область, городской округ Раменский.

6.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 13/23 от 21.06.2023 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 240/23, дата составления 21.06.2023 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.

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.
Земельных участков (2 ед.) общей площадью 119 300 кв. м., расположенные в Российской Федерация, Московская область, городской округ Раменский	Не применялся	19 970 000	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

19 970 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей³

в том числе:

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадью 20 000 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:166869, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	200	3 980 000
2	Земельный участок, площадью 99 300 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:166870, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	993	15 990 000
	Итого	1 193	19 970 000

Оценщик

_____ К.О. Домарева

³ 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. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040218:7 Исх. № 334-23 от 02.06.2023 г.

Выписки из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 21.06.2022 г.

7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

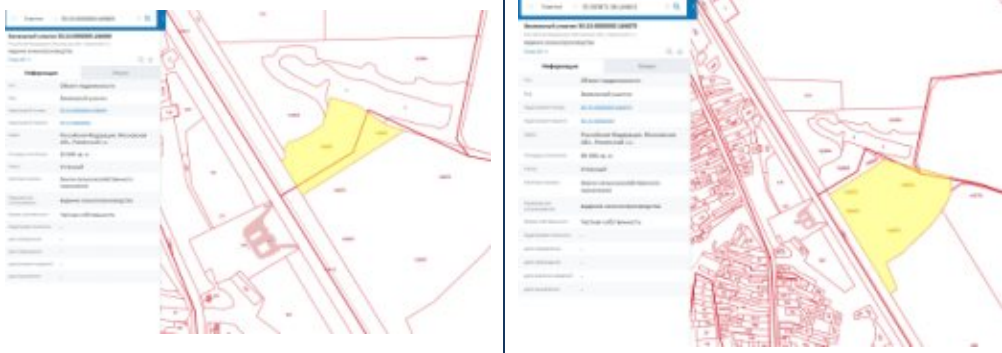
Земельные участки (2 ед.) общей площадью 119 300 кв. м., расположенные в Российской Федерации, Московская область, городской округ Раменский

Таблица 7.2-1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Характеристика	Показатель	
	Общие сведения	
Адрес объекта	Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	
Кадастровый номер	50:23:0000000:166869	50:23:0000000:166870
Площадь земельного участка, кв. м	20 000	99 300
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности Субъект права: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»	
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства	
Текущее использование	В настоящее время Объекты оценки не используются	
Особые отметки	<p>Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственных угодий)⁴.</p> <p>Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке с кадастровым номером 50:23:0040218:7:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 19999 кв.м. Процент пересечения 100% • Приаэродромная территория аэродром Домодедова - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 19999 кв.м. Процент пересечения 100% • Охранная зона ВЛ-6кВ ф.10 с ПС-23 Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 319 кв.м. Процент пересечения 1,6% • Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) Охранная зона транспорта Площадь пересечения: 19999 кв.м. Процент пересечения 100% • Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-5 "Урал" км 30+230 - км 53+965, км 60+000 - 80+500, старое направление 36+024 - км 55+260 Придорожная полоса Площадь пересечения: 6898 кв.м. Процент пересечения 34,5% 	<p>Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственных угодий)⁵.</p> <p>Зоны с особыми условиями использования территорий расположенные на участке с кадастровым номером 50:23:0040218:7:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Проекты планировки территории 1431/46 21.12.2022 Площадь пересечения: 40 кв.м. Процент пересечения 0% • Приаэродромная территория аэродром Раменское - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 99299 кв.м. Процент пересечения 100% • Приаэродромная территория аэродром Домодедова - границы полос воздушных подходов Площадь пересечения: 99299 кв.м. Процент пересечения 100% • Охранная зона ВЛ-6кВ ф.10 с ПС-23 Охранная зона инженерных коммуникаций Площадь пересечения: 4386 кв.м. Процент пересечения 4,4% • Зона с особыми условиями использования территорий - Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово) Охранная зона транспорта Площадь пересечения: 99299 кв.м. Процент пересечения 100% • Охранная зона придорожной полосы автомобильной дороги общего пользования федерального значения М-5 "Урал" км 30+230 - км 53+965, км 60+000 - 80+500, старое направление 36+024 - км 55+260 Придорожная полоса Площадь пересечения: 26701 кв.м. Процент пересечения 26,9% • Санитарно-защитная зона проектируемых складских корпусов группы объектов - ООО

⁴ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:23:0000000:166869>

⁵ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:23:0000000:166870>

Характеристика	Показатель	
	«Технопарк Софьино», ООО УК «АТ-Менеджмент» Д.У. КЗПИФ «АТ Недвижимость» и ООО «ЛОГОПАРК МЕНЕДЖМЕНТ» Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов Площадь пересечения: 60063 кв.м. Процент пересечения 60.5%	
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление	
Описание		
Рельеф участка	Ровный	
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Новорязанское	
Расстояние от МКАД, км	33	
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	
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)		
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	

Источник: составлено Оценщиком

Справочно:

Приаэродромная территория аэродрома⁶

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

⁶ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_284306/497219adb7418193100501879d0e8a2b08523490/

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 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.

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемые земельные участки расположены на территории Раменского городского округа Московской области

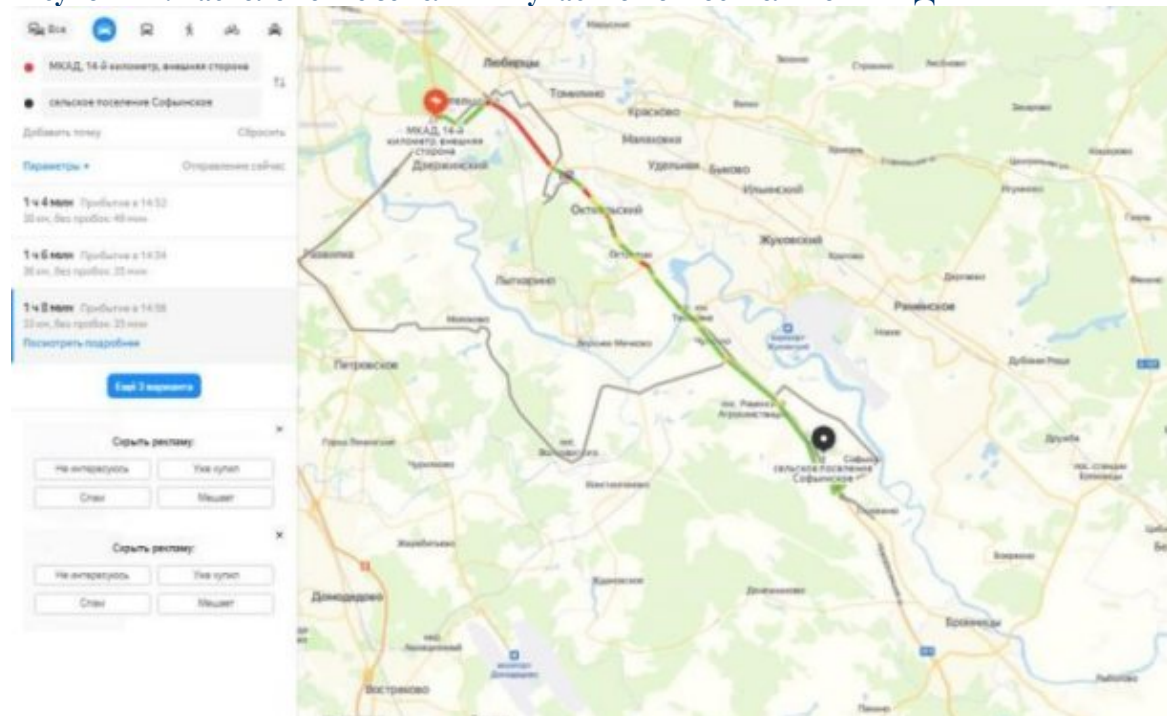
Далее приведено краткое описание района.

Рисунок 7-1. Расположение объектов оценки на карте



Источник: Яндекс Карты⁷

Рисунок 7-4. Расположение земельных участков относительно МКАД



Источник: Яндекс карты⁸ ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

Раменский городской округ⁹

Историческая справка

Раменский городской округ (по данным на 1.01.2020 г. Раменский район) занимает 140 тыс. 294 гектаров; население территории 311 тыс. 792 человек (в городе Раменское проживает 121 тыс. 908 человека). Впервые местность «рамень», что значит «граница, опушка леса» упоминается в 1328 году в духовной грамоте Московского князя Ивана Калиты.

⁷ <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A2e097df5536f229dd7353a739001ec1826e7c1fede7de367e63177551a1a7d4d&source=constructorLink>

⁸ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

⁹ <https://www.ramenskoye.ru/okrug/ob-okruga>

Земля раменская издревле богата нерудными ископаемыми. Имеются известняки, ценные пески, глины, доломиты, много торфа. По этим ископаемым территории этой и сегодня принадлежит одно из первых мест в Московской области.

С давних пор знаменит известняк «мячковский мрамор». Из него были сложены первые белокаменные стены Московского Кремля и многие здания Подмосковья. Недалеко от села Мячково в 1968 году, используя высококачественные пески для стекольной промышленности, начал работать горнообогатительный комбинат.

Гордость района и визитная карточка России за рубежом — Гжель. Гжельский промысел известен с XIV века, и в настоящее время, когда положено начало развитию туриндустрии Раменского городского округа, много планов связано с гжельским промыслом.

В середине XIX века место, где сейчас находится г.Раменское, называлось Раменское-Троицкое и было селом. Через него провели ветку железной дороги и открыли станцию «Раменское». Постепенно здесь вырос рабочий посёлок. Пятнадцатого марта 1926 года развивающийся быстрыми темпами посёлок получил статус города. Но в жизни раменцев всегда играл и играет большую роль железнодорожный транспорт: здесь проходят две ветки железной дороги — одна Казанского направления, вторая – на Рязань (построена еще в середине XIX века).

В 1929 году был образован Раменский район, а в апреле 2019 года, в год 90-летнего юбилея, Раменский район получил свой новый статус – Раменский городской округ.

(См. постановление Московской областной Думы от 4.04.2019 № 31/80-П).

День сегодняшний

За 90 лет своего становления, развития и единства со страной на разных этапах её жизни Раменский городской округ (прежде район) пережил все грандиозные исторические события, которые стали частью его биографии: непростые тридцатые годы, Великая Отечественная война (в 2020 году исполняется 75 лет со Дня Победы!), послевоенные годы самоотверженного восстановления промышленности и сельского хозяйства, экономики, сферы культуры и образования...

Сегодня Раменское и населённые пункты Раменского городского округа живут новыми заботами: меняется административно-территориальная структура, начал работу Совет депутатов Раменского городского округа, избранный 8 сентября 2019 года. В октябре и ноябре начинается напряженная работа по формированию бюджета.

Социальная сфера всегда в приоритете. Бюджет городского округа, социально ориентированный в 2019 году, не меняет приоритетов и на 2020 год. Расширяется система образования городского округа, которая успешно работает на протяжении многих лет. Создаются пристройки к школам (из недавних – к гимназии №2, Островецкой школе), которые работают уже много лет; реализуются планы по строительству новых школ в новых микрорайонах города – на ул.Молодёжной (микрорайон №10). Есть надежда, что и в микрорайоне Холодово будет новое здание для Раменской гимназии. «Точки роста», т.е. центры образования цифрового и гуманитарного профиля, созданы и открыты 24 сентября 2019 года в современно развивающихся школах – Новохаритоновской, Ульянинской, Никоновской, Клишевской. На открытии одного из первых таких центров в Раменском городском округе (в Клишевской школе) побывал глава Виктор Неволин.

Меняется облик больничного городка Раменской ЦРБ. Очень удобна для селян сеть ФАПов, работающих в сельских населённых пунктах. Благодаря ФАПам необходимая человеку первичная медицинская помощь становится доступной. Обновляется медицинское оборудование в системе Раменской ЦРБ, уделяется внимание кадровому составу врачей и медперсонала.

Жизнь в городском округе динамична на всей его территории, но более всего в городе Раменское – административном и культурном центре Раменского городского округа. В Раменском работает много предприятий, учреждений, различных организаций. Поэтому особую роль в создании комфортного для жизни горожан пространства играет благоустройство, причем не только в новых кварталах города, но и в тех, которые построены десятилетия назад, в советское время.

Сегодня наш город украшают садово-парковые скульптуры и фонтаны, вертикальные клумбы и цветники, ухоженные территории около торговых предприятий, учреждений культуры, которые имеют оригинальную вечернюю подсветку; радуют горожан и гостей города опрятные фасады зданий, бульвары, которые с учетом нового подхода к благоустройству общественных пространств включают ивент-площадки (площадки для проведения досуга). Комплексно благоустроены дворы внутри жилых кварталов: парковки, детские площадки, воркаут, освещение территории... В рамках программы «Безопасный регион» устанавливается видеонаблюдение.

Раменские СМИ (телевидение, радио, газеты и другие печатные издания, официальный портал

Раменского городского округа (прежде района) профессионально освещают события, работу исполнительной и представительной власти, значительные юбилеи предприятий и заслуженных людей, культурно-образовательные мероприятия.

В том, что пространство меняется, современно благоустраивается – заслуга всех, кто выполняет эту работу, содержит объекты благоустройства и бережёт их... Всё, что есть сегодня, сделано общими усилиями нескольких поколений жителей, в том числе и наших современников: творческих руководителей всех рангов на местах, умелых исполнителей и любящих свой родной край взрослых и детей.

Ограниченность финансовых ресурсов муниципального бюджета постоянно ставит перед органами местного самоуправления сложные задачи по мобилизации всех внутренних ресурсов для обеспечения динамичного развития территории.

Основной ресурс экономики – промышленность. В Раменском городском округе работает 35 крупных и средних предприятий в таких сферах деятельности, как авиационное приборостроение, электротехническое, химическое, стекольное производство, пищевая отрасль и производство стройматериалов.

Семнадцатого сентября Раменскому приборостроительному заводу, градообразующему предприятию, исполнилось 80 лет! Юбилей завода стал событием не только для заводчан! Торжество прошло в КДЦ «Сатурн», который возводился методом народной стройки в 1964-1966 гг., его строили работники РПЗ. Завод многое сделал для горожан: строил жильё для заводчан, развивал социальную инфраструктуру – ДК «Сатурн», бассейн «Сатурн», стадионы – «Сатурн» и «Пионер», профилакторий, пионерские лагеря для летнего отдыха детей... Об этом с благодарностью к заводчанам, ветеранам завода, говорил в поздравительном слове Виктор Неволин, врип главы муниципального образования.

В Раменском городском округе традиционно развивается агропромышленный сектор. История такова, что в 1985 году в районе был создан мощный АПК «Раменский». В него вошли: три колхоза, 11 совхозов, птицефабрика, рыбхоз «Гжелка», зверосовхоз «Родники», российский НИИ пушного звероводства и кролиководства, заготовительные, перерабатывающие и транспортные организации, а также торговые предприятия.

Сегодня в городском округе сельскохозяйственную продукцию производят 17 предприятий (крупных, средних, малых) и 28 крестьянских (фермерских) хозяйств. Под посевами находится порядка 22 тысяч гектаров сельхозугодий. Под выращивание кормовых культур для молочного животноводства занято 80% площадей; на 20% выращиваются овощи, картофель и зеленные культуры.

В хозяйствах содержится восемь тысяч голов крупного рогатого скота, из них 4100 коров, пять тысяч голов свиней и два миллиона голов цыплят-бройлеров. Работает перерабатывающая промышленность.

За последние пять лет введено в оборот восемь тысяч гектаров сельхозугодий, в 2019 году планируется ввести еще 1200 га.

Раменцам понятно, что, несмотря на все успехи в работе промышленного сектора, главное – не останавливаться на достигнутом. Необходимо продолжать наращивать мощь промышленности, и для этого есть нереализованные возможности.

Инвестиционный вклад в экономику территории обеспечивает возможность Раменского городского округа вкладывать средства в социальную инфраструктуру. Сегодня есть несколько проектов. Созданы два индустриальных парка – ИП «Чулково» и ИП «107» в с/п Ганусовское. Это промышленные площадки с полностью подготовленной инженерной инфраструктурой. В ИП «Чулково» уже идет строительство производственно-складского комплекса (ООО «Калита») для выпуска солнцезащитных систем (жалюзи, защитные экраны). Объем инвестиций – 350 млн рублей.

Одной из опорных точек экономики Раменского городского округа является малый бизнес: работает более четырёх тысяч предприятий малого бизнеса, более семи тысяч индивидуальных предпринимателей... Развивается сфера услуг, сфера торговли. Предусмотрена финансовая поддержка в виде предоставления субсидий на развитие или модернизацию бизнеса и на социальное предпринимательство. Управление потребительского рынка и развития предпринимательства оказывает консультационную поддержку. Проводится ежегодная выставка «Раменская марка», где представляют себя предприятия малого бизнеса.

Разработанные генеральные планы территории позволяют видеть перспективу и вести целенаправленную градостроительную политику, связанную с созданием Раменского городского

округа.

Задача власти и общества – добиваться того, чего ждут люди, решать те проблемы, о которые «спотыкается» человек, стремясь к новым позитивным переменам в жизни Раменского городского округа как части Подмоскovie, региона-лидера.

Экология Московской области



7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта

исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

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

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, 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 земельного участка для сельскохозяйственного производства.

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Вывод

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

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

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

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

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

О текущей ценовой ситуации¹⁰

Потребительская инфляция с 6 по 13 июня

1. За период с 6 по 13 июня 2023 г. цены выросли на 0,05%. Год к году инфляция составила 2,87% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены не изменились (0,00% после снижения на -0,04% на предыдущей неделе) на фоне продолжающегося удешевления плодоовощной продукции (-1,35%). На остальные продукты питания цены выросли на 0,12% после 0,10% недель ранее. Продолжился рост цен на мясопродукты, замедлилось снижение цен на яйца. Вместе с тем снизились цены на масложировую продукцию, макаронные и крупяные изделия, продолжило ускоряться снижение цен на муку и молочную продукцию, замедлился рост цен на хлебобулочные изделия и сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров рост цен замедлился (0,03% после роста на 0,33% недель ранее). Снизились темпы роста цен на легковые автомобили (0,25% после 0,96%), строительные материалы и медицинские товары. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-1,11% после снижения на -0,61%), продолжила дешеветь обувь, снизились цены на моющие и чистящие средства. Вместе с тем на одежду и белье цены перешли к росту (0,10%) после снижения на протяжении трех предыдущих недель.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг темпы роста цен также замедлились (0,17% после роста на 0,41% недель ранее).

Снизилась темпы роста цен в сфере туристических услуг (1,09% после роста на 3,55%) при замедлении удорожания услуг санаториев (0,74% после роста на 5,39%) и авиабилетов на внутренние рейсы (1,62% после 4,08%). Вместе с тем увеличились темпы роста цен на бытовые услуги (0,15% после 0,05%) за счет ускорения роста цен на модельную стрижку в женском зале и услуги по ремонту телевизоров, при этом замедлился рост цен на модельную стрижку в мужском зале.

Мировые рынки

5. На неделе с 6 по 13 июня на мировых рынках продовольствия цены выросли на 2,4% (2,2% недель ранее). В годовом выражении в июне цены снизились на 14,3% г/г.

На отчетной неделе выросли цены на сахар-сырец (2,4%) и белый сахар (1,4%) после снижения на прошлой неделе. Продолжился рост цен на пшеницу в США (1,4%) и Франции (4,7%), кукурузу (0,7%), соевые бобы (3,4%), а также соевое (8,9%) и пальмовое масла (0,6%). Говядина (-1,2%) и свинина (-1,3%) подешевели после роста на прошлой неделе.

6. На мировом рынке удобрений цены уменьшились на 1,5% (-3,6% недель ранее) из-за сокращения котировок на смешанные удобрения (-3,3%). Стоимость азотных удобрений стабилизировалась после снижения недель ранее. В годовом выражении в июне снижение цен составило 42,9% г/г.

¹⁰ https://www.economy.gov.ru/material/file/5a7b29496ec8ae74b2e73fcae8c7f437/o_tekushchey_cenovoy_situacii_15_iyunya_2023_goda.pdf

7. На мировом рынке черных металлов наблюдалась разнонаправленная динамика. Цены выросли от -3,3% до +3,1% (от -2,9% до +5,6% недель ранее). Выросла стоимость арматуры (0,9%) после снижения недель ранее. Продолжился рост цен на железную руду (3,1%). Вторую неделю подряд снижались цены на металлический прокат (-3,3%). Цены на лом черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на 13,6% г/г.

На рынке цветных металлов котировки выросли на 2,4% (1,0% недель ранее). Увеличилась стоимость никеля (4,7%) после снижения недель ранее. Продолжился рост цен на алюминий (1,0%) и медь (1,5%). В годовом выражении в июне стоимость цветных металлов сократилась в среднем на 13,3% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 6 ПО 13 ИЮНЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 13 июня						2022 год июнь
	г/г	с начала месяца	6 - 13 июня	30 май - 5 июня	на 13 июня (с нач. года)	май (м/м)	июнь (м/м)
Индекс потребительских цен	2,87	0,20	0,05	0,21	2,58	0,31	-0,35
Продовольственные товары	-0,46	-0,03	0,00	-0,04	2,20	-0,31	-1,10
- без плодоовощной продукции	0,37	0,19	0,12	0,10	0,67	0,21	0,20
- плодоовощная продукция	-7,42	-2,49	-1,35	-1,61	13,33	-3,80	-9,57
Непродовольственные товары	0,60	0,26	0,03	0,33	1,03	0,34	-0,41
- без бензина	0,42	0,22	-0,02	0,33	0,95	0,25	-0,44
- бензин автомобильный	2,05	0,58	0,34	0,33	1,58	0,95	-0,14
Услуги	-	0,47	0,17	0,41	3,44	-	-

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: [сельского хозяйства](#), [авиастроения](#), [судостроения](#), [электронной и радиоэлектронной промышленности](#), [энергетики](#),

фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития. Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривластных конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21		1 кв.23/22
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	153435,2	-2,1	-1,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	27865,2	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5		-1,0	+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-апр 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+0,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+7,4
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-4,1
8.	Пассажиरोоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,1
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,8
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,0
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+12,4
8.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-3,6
9.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,8
10.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+11,9
11.	Международные туристические потоки:			
	- число поездок в Россию иностранных граждан	+11,3	+16,4	+0,1
	- число поездок за границу граждан России	+55,3	+17,1	+32,9

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-март 23/22г., %
12.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+10,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+1,9
13.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
14.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-9,0
	- потребительская		+11,9	+7,0

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-март 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-22,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-24,0
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,1 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-52,8
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-61,0
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		в 2,6 р
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-21,3
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+58,7
	- одежды		в 3,1 раза
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		-2,6
	- химические производства (около 3,2%)		-58,7
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-50,8
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+71,4
16.	Кредиторская задолженность организаций на конец марта	+3,3	+11,5
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.	+10,0	+10,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 52%)	+18,1	+16,0
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 26.05.23г.: 586,3 млрд. долл. США	-7,7	-1,0
18.	Фонд национального благосостояния на 01.05.23г.: 12,5 трлн. руб. или 155,0 млрд. долл. США (7,9 % от ВВП)	-18,8	0,0
19.	Государственный внешний долг, на 01.05.23г. 56,7 млрд. долл. США	-3,9	0,0

	Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР)	22/21, %	1 кв. 23/22	
			млрд. США	\$ % г/г
2	Счет текущих операций, в т.ч.:	в 1,9 раза	18,6	-73,4
11.	- экспорт товаров	+19,0	100,8	-34,8
12.	- импорт товаров	-7,8	71,8	0,0
13.	Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (потенциально, это отток капитала)	в 3,98 раза	21,4	-72,3

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение темпов роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-апреле 2023 года имеют тенденцию к улучшению. Наблюдается рост индексов добычи полезных ископаемых (за исключением природного газа), пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, растут пассажирские перевозки. Снижались цены производителей, что ведет к снижению потребительских цен. Некоторый рост пассажирооборота, платных услуг населению, оборота общественного питания, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, активизация международного туризма косвенно подтверждают наметившуюся тенденцию общеэкономического роста. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока не позитивный: снижение грузооборота, торгового товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Кореи - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%).

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразился на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных [федеральных программ](#) развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, [за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом](#)

строительстве, что на **34%** меньше, чем за тот же период 2022 года и немного. Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества СМР и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные

объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое.

7. Следовательно, в условиях отраслевого дисбаланса и мирового экономического кризиса, в условиях высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetonost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2023 года.

Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

Выводы:

На неделе с 28 марта по 3 апреля 2023 г. рост цен составил 0,13%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 3,29% г/г.

На продовольственные товары цены выросли на 0,17% на фоне удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели.

В непродовольственном сегменте сохраняется околонулевой рост цен (0,03%).

В секторе услуг¹ цены выросли на 0,19% за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы, а также увеличения темпов роста цен на бытовые услуги.

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импорт зависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынка, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, большая часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объем сделок сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая индекс роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это перспективные земельные участки, комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

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. Наличие, подведенных к земельному участку коммуникаций:

- Газоснабжение;
- Электроснабжение;
- Теплоснабжение;
- Водоснабжение;
- Канализация.

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

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

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

Согласно документам, предоставленным Заказчиком, объектом оценки являются: земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства, расположенный в Российской Федерации, Московская область, городской округ Раменский. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для

сельскохозяйственного производства. Участок расположен в Юго-Восточном направлении (по Новорязанское шоссе).

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Свыше 1,2 тыс. га сельхозземли реализовали в Подмосковье в 2022 году¹¹

В текущем году на территории Московской области с торгов было предоставлено свыше 1,2 тыс. га земли сельскохозяйственного назначения. Земельные участки расположены в 24 муниципалитетах, их площадь равно 1,8 тыс. футбольным полям, сообщает пресс-служба Комитета по конкурентной политике по региону.

Земли сельскохозяйственного назначения – это объекты повышенной ценности. Основная цель – производство натуральных и экологически чистых продуктов питания.

«За этот год комитет по конкурентной политике совместно с Региональным центром торгов уже предоставили с торгов 94 земельных участка сельскохозяйственного назначения. Если сравнить показатель с 2021 годом, то это количество выросло в 2 раза, также, как и конкуренция на таких торгах», - рассказал директор «ГКУ РЦТ» Мартирос Саркисян.

Он уточнил, что также выросло и число участников на региональных торгах. Например, в текущем году их количество выросло в 2 раза и составляет 5 человек на 1 лот.

Самым востребованным, выставленным в этом году, стал участок 2,9 га в Раменском городском округе. Борьба за этот объект шла неделю. На него претендовало больше 40 организаций. В итоге он достался КФХ «ПОДКОВА» из Раменского горокруга, основной вид деятельности которого разведение лошадей.

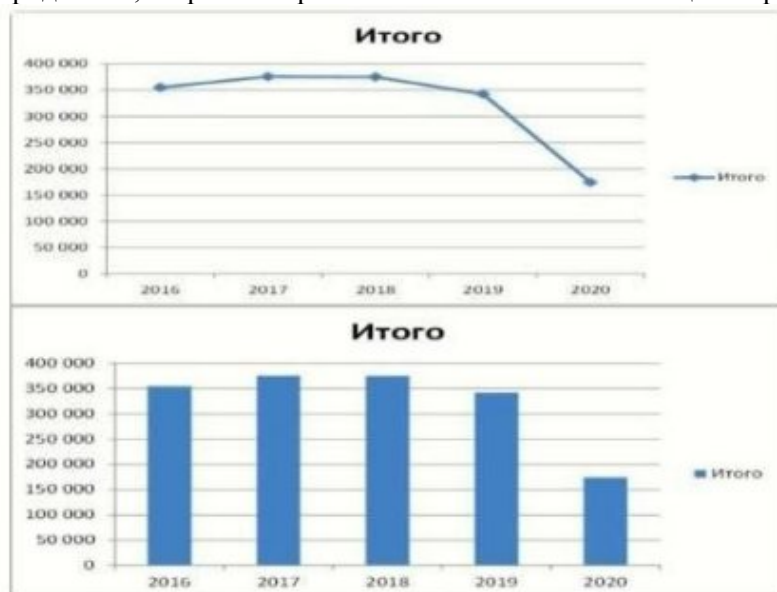
Рынок земли в Московской области. Статистика¹².

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

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

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

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

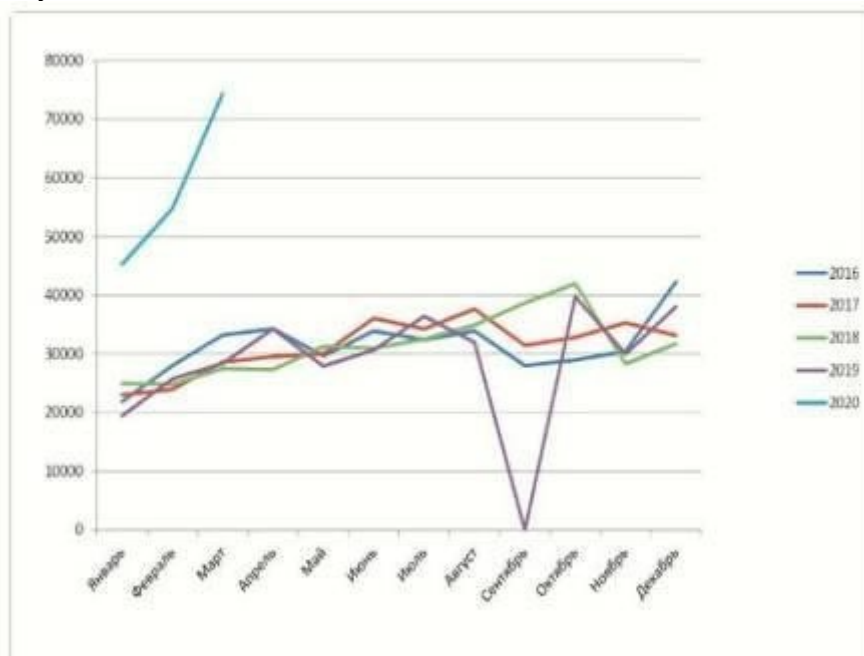


Продажи с 2016 года по 2019 год идут примерно на одном уровне, в 2016 году низкий уровень, затем в 2017 году идет небольшой рост, этот же объем продаж сохраняется и в 2018 году, а затем в 2019

¹¹ <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/organy/komitet-po-konkurentnoy-politike/svyse-12-tys-ga-selkhozzemli-realizovali-v-podmoskove-v-2022-g>

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

году спад.



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

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

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

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

Цены

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

Рынок земельных участков Московской области¹³

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

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

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

Препятствует сделкам, то, что часто эти земли находятся в залоге у банков и есть проблемы с кредиторами. Например, в залог участок банк брал при цене \$10 000 за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным причинам,

13 <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.

Дешевеющий 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 индустриальных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты.

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

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 встрепнулись, 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.¹⁴

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

Но несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической

¹⁴ http://ground-best.ru/analiz_runka

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 угодья 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 за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, Раменский городской округ, Ганусовское с/пос	40	200	10 000	2 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/30781252/	+7 965 173-47-30
2	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	25	350	25 000	8 750 000	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_ga_snt_dnp_2163459463	8-495-231-68-48
3	Московская область, Раменский г.о., садоводческое некоммерческое товарищество Агрохимик, 16	25	847	17 715	15 000 000	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_85_ga_snt_dnp_2448742180	8-916-714-55-40
4	Московская область, Раменский городской округ, Чулковское с/пос	31	245	36 735	9 000 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/194362983/	+7 926 010-86-51
5	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	28	250	25 000	6 250 000	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2163815823	8-895-231-68-48
6	д. Еганово Раменского района	30	5500	20 000	110 000 000	https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-550-ga-pod-selskohozyaystvennuyu-deyatelnost-eganovo	-
7	Подберезное, Раменский район	40	16900	28 000	473 200 000	https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-1690-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-podberezhnoe-ramenskiy-rayon	-
8	Московская область, Раменский городской округ, Ганусовское с/пос	40	540	11 296	6 100 000	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/220348233/	+7 985 227-43-40
9	Московская область, Раменский г.о., д. Вертячево	27	1050	10 000	10 500 000	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_snt_dnp_2003475538	8-495-231-68-48
10	Московская область, Раменский г.о., д. Вертячево	27	1050	10 000	10 500 000	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_105_ga_snt_dnp_2003475538	8-495-231-68-48
11	Бояркино, Раменский район	50	3603	15 000	54 045 000	https://kupizemli.ru/yugovostok/novoryazanskoe/uchastok-3603-ga-pod-kottedzhnyy-poselok-boyarkino-ramenskiy-rayon	-
12	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	30	300	25 000	7 500 000	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_216332925	8-495-231-68-48
13	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	30	200	25 000	5 000 000	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2163815823	8-495-231-68-50
14	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	25	200	25 000	5 000 000	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2163480185	8-495-231-68-49

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	10 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	36 735
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	20 268

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные значения стоимости определены по предложениям о продаже 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.

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
3. «Справочник оценщика недвижимости 2022. Земельные участки.» Нижний Новгород, 2022 год». Под редакцией Лейфера Л.А.
4. «Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт»

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Рынок недвижимости имеет ряд специфических 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

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
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

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

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

Таблица 8.5-2 Удаление от областного центра

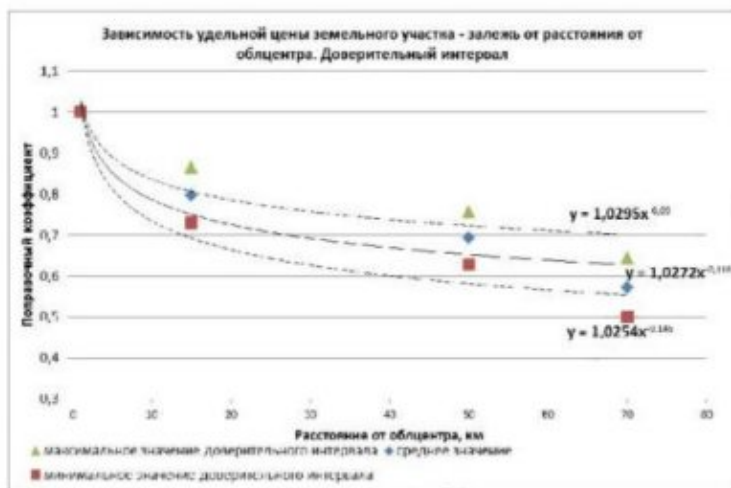


Рис. 8

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

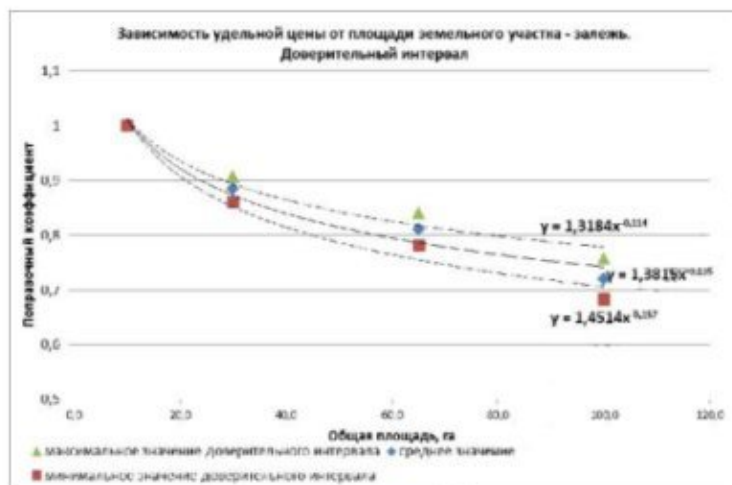


Рис. 19.

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

На неделе с 28 марта по 3 апреля 2023 г. рост цен составил 0,13%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 3,29% г/г.

На продовольственные товары цены выросли на 0,17% на фоне удорожания плодоовощной продукции. На остальные продовольственные товары темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели.

В непродовольственном сегменте сохраняется околонулевой рост цен (0,03%).

В секторе услуг1 цены выросли на 0,19% за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы, а также увеличения темпов роста цен на бытовые услуги.

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.	10 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	36 735
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	20 268

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).

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

9.1. Последовательность определения стоимости

Согласно п. 1 ФСО V, 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. 2 ФСО V, 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. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котированная 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 котированных 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 котированная цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или

объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в

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

Методы оценки

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

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

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

Сравнительный подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном 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 с рыночным 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 с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование — это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

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

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

используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

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

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

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

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

В соответствии с п. 4 ФСО V Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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 обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене. П.6-7 ФСО V

Доходный подход

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

отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

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

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

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

Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, ОРМ) — 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 прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком¹⁵.
- 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 истечения¹⁶.

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. 11 ФСО № V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

¹⁵ Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)

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

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход

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

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

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

В соответствии с п. 24 ФСО V Затратный подход представляет собой 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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

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

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

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

В связи с тем, что рынок земельных участков достаточно развит, в открытых источниках информации находится большое количество предложений, поэтому в рамках настоящего исследования применение рыночного (сравнительного) подхода является наиболее достоверным и целесообразным, исходя из иерархии данных и их доступности. Исполнитель считает целесообразным не применять доходный подход, так как отсутствует информация о денежных потоках, связанных с оцениваемым объектом и исходя из приоритета и возможности применения рыночного (сравнительного) подхода.

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, cian.ru, www.domofond.ru.) по продаже земельных участков.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

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

Было выявлено достаточное количество предложений¹⁷ по продаже земельных участков с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного производства» в районе расположения оцениваемого объекта. Далее, отбор сопоставимых аналогов из числа найденных предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2163332925	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2163815823	https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2163480185
Контакты		8-495-231-68-48	8-895-231-68-48	8-495-231-68-49
Место нахождения	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Софьинское	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино
Направление	Юго-Восточное/Новорязанское шоссе	Юго-Восточное/Новорязанское шоссе	Юго-Восточное/Новорязанское шоссе	Юго-Восточное/Новорязанское шоссе
Удаление от МКАД	33	30	25	30
Кадастровый номер	50:23:0040218:7	50:23:0000000:161038	50:23:0000000:165101	50:23:0000000:165100

¹⁷ см. 8.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Категория земли	Для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	1 193,10	300,00	200,00	200,00
Использование	Не обрабатывается	Не обрабатывается	Не обрабатывается	Не обрабатывается
Наличие подъездных путей	Имеются	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога	Грунтовая дорога
Стоимость предложения, руб.		7 500 000	5 000 000	5 000 000
Стоимость предложения за 1 сот, руб.		25 000	25 000	25 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:166869

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		25 000	25 000	25 000
Общая площадь	сот.	200,00	300,00	200,00	200,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	25 000	25 000
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	25 000	25 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	25 000	25 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	25 000	25 000
Условия рынка					
Время продажи		13.06.2023 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.		25 000	25 000	25 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-20,40%	-20,40%	-20,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 900	19 900	19 900
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Софьинское	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			19 900	19 900	19 900
Расстояние до областного центра	км	33	30	25	30
Величина корректировки	%		-1,10%	-3,20%	-1,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 681	19 263	19 681
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 681	19 263	19 681
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		19 681	19 263	19 681
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	200,00	300,00	200,00	200,00
Величина корректировки	%		6,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 862	19 263	19 681
Экономические характеристики					
Использование		Не обрабатывается	Не обрабатывается	Не обрабатывается	Не обрабатывается
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 862	19 263	19 681
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		20 862	19 263	19 681
Выводы					
Коэффициент вариации для данной выборки		4,16%			
Общая чистая коррекция	%		7,10%	3,20%	1,10%
Весовой коэффициент			0,3218	0,3356	0,3426
Удельная стоимость за 1 сот. руб.	руб./сот.	19 921			

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-3 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:166870

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		25 000	25 000	25 000
Общая площадь	сот.	993,00	300,00	200,00	200,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	25 000	25 000
Обременения		Доверительное управление	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	25 000	25 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	25 000	25 000
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		25 000	25 000	25 000
Условия рынка					
Время продажи		13.06.2023 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.		25 000	25 000	25 000
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина корректировки	%		-20,40%	-20,40%	-20,40%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 900	19 900	19 900
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Софьинское	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино	Московская область, Раменский г.о., с. Софьино
Величина корректировки			0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			19 900	19 900	19 900
Расстояние до областного центра	км	33	30	25	30
Величина корректировки	%		-1,10%	-3,20%	-1,10%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 681	19 263	19 681
Использование или зонирование					

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 681	19 263	19 681
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.		19 681	19 263	19 681
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	993,00	300,00	200,00	200,00
Величина корректировки	%		-15,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 729	15 603	15 942
Экономические характеристики					
Использование		Не обрабатывается	Не обрабатывается	Не обрабатывается	Не обрабатывается
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 729	15 603	15 942
Наличие подъездных путей		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина корректировки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 729	15 603	15 942
Выводы					
Коэффициент вариации для данной выборки		3,59%			
Общая чистая коррекция	%		16,10%	22,20%	20,10%
Весовой коэффициент			0,3426	0,3267	0,3307
Удельная стоимость за 1 сот. руб.	руб./сот.	16 101			

Источник: составлено Оценщиком

Проверка выборки на соответствие нормальному закону распределения

Для корректного применения выборки объектов сравнения при определении стоимости Объекта оценки с учетом отличий его от аналогов по одному или нескольким влияющим признакам требуется подтверждение гипотезы нормальности распределения выборочных данных о ценах аналогов.

Полученные статистические данные о ценах предложения требуют проверки на принадлежность нормальному закону распределения. Проверка исходных данных осуществляется в два этапа:

- отсев крайних (сильно отклоняющихся) значений;
- проверка откорректированной выборки на принадлежность нормальному закону распределения.

Отсев грубых значений

Для отсева грубых погрешностей используется ряд методов. В данной работе Оценщик использовал:

- критерий Смирнова-Граббса;
- критерий Титъена-Мура;
- критерий обнаружения экстремальных наблюдений.

Алгоритм расчета по критерию Смирнова-Граббса

1. Расчет средней по выборке:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, \text{ где} \quad (11.2.3)$$

x_i – элемент выборки;

n – объем выборки.

2. Расчет среднеквадратического отклонения для малых выборок:

$$S = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2} \quad (11.2.4)$$

3. Расчет статистик для крайних значений (минимального и максимального):

$$T_{(1)} = \frac{\bar{x} - x_{(1)}}{S} \quad T_{(n)} = \frac{x_{(n)} - \bar{x}}{S} \quad (11.2.5)$$

4. Сравнение результатов расчетов с критическими значениями C_i метода Смирнова-Граббса:

- если $T_{(i)} \leq C_{10\%}$ - значения выборки не нарушают однородность;

- если $T_{(i)} > C_{2,5\%}$ - значение сильно отклоняется от среднего и является грубой погрешностью;
- если $C_{10\%} < T_{(i)} < C_{2,5\%}$ - требуются дополнительные аргументы для отсева наблюдения.

Алгоритм расчета по критерию Титъена-Мура

1. Для максимальных значений выборки:

$$L_{(k)} = \frac{\sum_{i=1}^{n-k} (x_{(i)} - \bar{x}_k)^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}; \quad \bar{x}_k = \frac{\sum_{i=1}^{n-k} x_{(i)}}{n-k}, \text{ где} \quad (11.2.6)$$

n – объем выборки;

k – число наименьших проверяемых элементов ($k=1,2,3$);

x_i – элемент выборки.

2. Для минимальных значений выборки:

$$\underline{L}_{(k)} = \frac{\sum_{i=k+1}^n (x_{(i)} - \underline{x}_k)^2}{\sum_{i=1}^n (x_{(i)} - \bar{x})^2}; \quad \underline{x}_k = \frac{\sum_{i=k+1}^n x_{(i)}}{n-k}. \quad (11.2.7)$$

3. Сравнение результатов расчетов с критическим значением $G_{5\%}$:

- если $L_{(k)} > G_{5\%}$ - значения выборки не нарушают однородность;
- если $L_{(k)} < G_{5\%}$ - значение сильно отклоняется от среднего и является грубой ошибкой.

Проверка на принадлежность нормальному закону распределения

Проверка на соответствие нормальному закону распределения осуществлялась двумя способами:

- по коэффициенту вариации;
- по критерию среднего абсолютного отклонения.

Коэффициент вариации

Проверка осуществляется путем сравнения расчетного значения с нормированным (0,33). Если расчетное значение превышает нормированное, гипотеза о нормальности распределения не подтверждается. Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$v = \frac{\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}}{\bar{x}}$$

Критерий среднего абсолютного отклонения (CAO)

Для проверки малой выборки на нормальность используют показатель CAO, определяемый как:

$$CAO = \frac{\sum_{i=1}^n |x_i - \bar{x}|}{n}$$

Известно, что для теоретического нормального распределения соотношение CAO/S_n равно $\sqrt{(2/\pi)}$. Для выборок, имеющих приближенно нормальный закон распределения, должно выполняться соотношение:

$$\left| \frac{CAO}{S_n} - \sqrt{\frac{2}{\pi}} \right| < \frac{0,4}{\sqrt{n}}$$

Таблица 9.2-4 Результаты проверки выборки на соответствие нормальному закону распределения

Метод	Объем выборки	Критические значения		Минимальные значения	Максимальные значения
Смирнова-Граббса	5	-	-	T_{\min}	T_{\max}
		-	-	1,12	1,14
		$C_{10\%}$	1,79	Принимается	Принимается
		$C_{2,5\%}$	1,92	Принимается	Принимается
Титъена-Мура	-	-	L_{\min}	L_{\max}	

Метод	Объем выборки	Критические значения		Минимальные значения	Максимальные значения
		-	-		
		G5%	0,13	Принимается	Принимается
-	Критерий	Значение	-		
Коэффициент вариации	0,33	0,88	Гипотеза о нормальном распределении подтверждается		
Критерий САО	0,18	0,00	Гипотеза о нормальном распределении подтверждается		

Таким образом, по результатам проведенной проверки, приведенная в таблице выше выборка объектов сравнения может быть использована для корректного применения метода последовательных корректировок в рамках сравнительного подхода.

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 9.2-5 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Класс объектов	Активный рынок		
	Средние	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	5,8%	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%

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 9.2-6 Удаление от областного центра

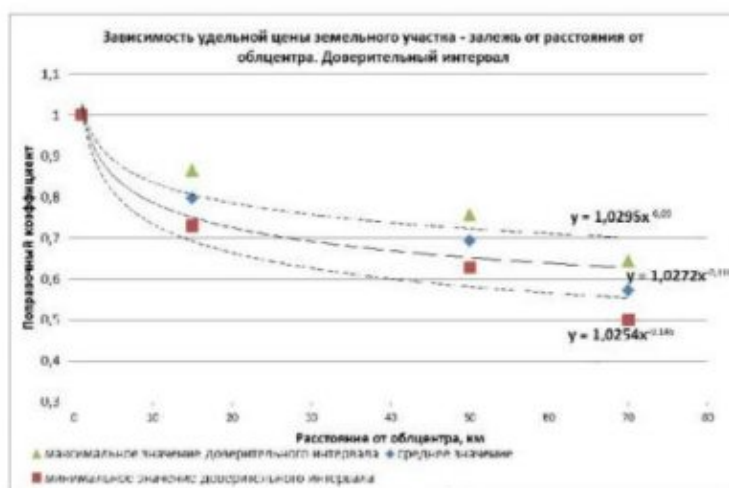


Рис. 8

Таблица 9.2-7 Расчет корректировки на удаленность от МКАД для земельных участков

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Расстояние до областного центра, км.	33	30	25	30
Зависимость удельной цены	0,6847	0,6923	0,7071	0,6923
Величина корректировки		-1,1%	-3,2%	-1,1%

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

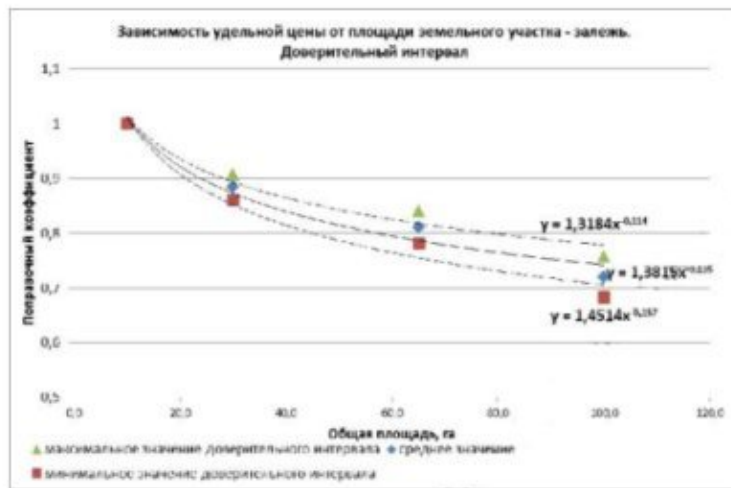


Рис. 19.

Таблица 9.2-9 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:166869

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот	2,00	3,00	2,00	2,00
Зависимость стоимости	1,25809	1,19108	1,25809	1,25809
Корректировка		6%	0%	0%

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-10 Расчет корректировки на площадь для земельного участка с кадастровым номером: 50:23:0000000:166870

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, сот	9,93	3,00	2,00	2,00
Зависимость стоимости	1,01336	1,19108	1,25809	1,25809
Корректировка		-15%	-19%	-19%

Источник: составлено Оценщиком

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

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

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

получим

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

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

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

Таблица 9.2-11 Итоговая стоимость земельного участка

Объект оценки	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сот, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость руб.	Рыночная (справедливая) стоимость (округленно) руб.
Земельный участок, площадью 20 000 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:166869, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	200	19 921	3 984 200	3 980 000
Земельный участок, площадью 99 300 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:166870, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	993	16 101	15 988 293	15 990 000
Итого	1 193	36 022	19 972 493	19 970 000

Источник: рассчитано Оценщиком

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Согласно п. 3 ФСО V, 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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. 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.

После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Ввиду того, что расчет справедливой стоимости произведен с применением одного подхода к оценке (сравнительного, метод сравнения продаж), согласование не требуется.

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельные участки (2 ед.) общей площадью 119 300 кв. м., расположенные в Российской Федерация, Московская область, городской округ Раменский (пообъектно перечень оцениваемых земельных участков указан в Приложении №1 к заданию на оценку).	Не применялся	19 970 000	Не применялся

10.2. 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.

10.3. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки составляет:

19 970 000 (Девятнадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей¹⁸

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, сот.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, площадью 20 000 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:166869, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	200	3 980 000
2	Земельный участок, площадью 99 300 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:166870, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	993	15 990 000
	Итого	1 193	19 970 000

Оценщик

_____ К.О. Домарева

¹⁸ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Границы интервала стоимости объекта оценки

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.¹⁹ 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:

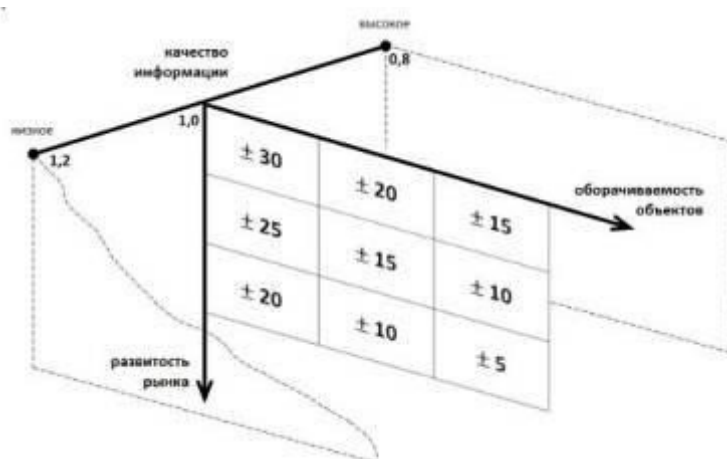
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

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

¹⁹ https://srosomet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ito-govoj-stoimosti_statya.pdf

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

Таблица 10-3 Возможные границы интервала

Объект оценки	Нижняя граница интервала, руб.	Итоговая стоимость, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
Земельный участок, площадью 20 000 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:166869, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	2 547 200	3 980 000	5 412 800
Земельный участок, площадью 99 300 кв. м., кадастровый номер: 50:23:0000000:166870, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, расположенные по адресу: Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский	10 233 600	15 990 000	21 746 400
Итого	12 780 800	19 970 000	27 159 200

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 России «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 года.
10. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
11. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержден приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
12. 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, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Настоящий диплом выдан
ДИПЛОМ	Домаревой
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	Ксении Олеговны
24000707	в том, что она(а) окончила(а)
	с «22» октября 2017 г. по «06» мая 2018 г.
Диплом является документом установленного образца	прошла(а) профессиональную переподготовку и (или)
Регистрационный номер:	Институте дополнительного профессионального образования
111	Федерального государственного бюджетного образовательного
Город:	учреждения высшего профессионального образования
Староселье	«Староосельский государственный аграрный университет»
* 24 * май 20 18 *	по программе «Оценка собственности»
	специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Подпись от 06 мая 2018 года
	Домаревой Ксении Олеговны
	Должность от ответственной комиссии
	уполномоченный орган (составитель квалификационного)
	Домаревой Ксении Олеговны
	на вхождение профессиональной деятельности в сферу:
	«Оценка собственности»
	специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
	Подпись от комиссии
	
	

ДОГОВОР-ПОЛИС №22008В40R6608 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ВЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 16.04.2017 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).	
Страхователь (Ф.И.О.): Объект страхования:	Домарева Ксения Олеговна пожилищное интереса, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователи) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заключенному, заключаемому или исполняемому по договору на проведение оценки, в (или) третьим лицом в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установившийся наступивший в законном силу решении арбитражного суда или приписки Староосельского факт приписки ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент приписки ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма: в порядке ее уплаты:	500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей.
Срок действия Полиса:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2022 г.)
Приложения:	с «28» сентября 2022 г. по «27» сентября 2023 г., по истечении срока уплаты страховой премии в полном объеме.
Общие условия страхования:	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».
Догод от ответственности Страхователя по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.д. 10.5.2. – 10.5.4. Правило страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страховых возмещений по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей.	
Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем страховом, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положение настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, может предусматривать его (применять) над полномочиями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).	
Настоящий договор заключен при посредничестве и непосредственном участии агента ООО «Эвэн», действующего на основании настоящего договора № 0528462001 от 16.05.2016 г. с САО «ВСК».	
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.	
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Остроумов, д.4, ИНН 771/0026574 КПП 50/09/00001 Р/с 40701810000020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 3017083893000010225 БИН 0817083893000010225 ИНН 77/09/00001	Домарева Ксения Олеговна Адрес места жительства (регистрация): 155028, Российская Федерация, Староосельский район, г. Староселье, ул. Гухаревского, д. 302, кв. 353 ИНН 26/03/0855240 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВКОУМСКОЕ ЛЕВКОУМСКОГО Р-НА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Паспорт: 0711 625755 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВКОУМСКОМ РАЙОНЕ Код подразделения: 246-019
От имени Страховщика: М.П. [Official seal of VSK] [Official seal of Staroosel'skiy State Agrarian University] Александр Сергеевич	Домарева Ксения Олеговна Дата выдачи 27.09.2022 г.

<p>ПОЛИС № 0991R/776/0000153/22 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p>	<p> АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</p> <p>29 ноября 2022 г.</p>
<p>СТРАХОВЩИК</p> <p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77-32546834, КПП 772501001 ОГРН 4070181094130000335 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, № 3012181020300000000333, БИК 040523950.</p>	<p>Настоящий Полис выдан в подтверждение условия страхования № 0661R/776/0000153/22, не являющегося частью которого он является, и действует в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности юридических лиц, утвержденных Страховщиком от 11.2015г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписание настоящего Договора, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, применяются условия настоящего Договора.</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандоИнвест» 123254, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, пом. XII к/м 83 Б/Г ИНН 7707720600 ОГРН 771491001</p>
<p>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</p>	<p>Профессиональная деятельность, связанная со страхованием, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости. Сотрудниками Страхователя предоставляются услуги – физическое лицо, право осуществления оценочной деятельности, которое не предусмотрено, соответственно, требованиями статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании Подписанного Договора, заключенного со Страхователем.</p>
<p>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 01 января 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 31 декабря 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 1 января 2023 г.</p>
<p>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ</p>	<p>Страховая сумма составляет: 100 000 000 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности по каждому событию и на весь период страхования составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Франшиза на установление (доплату нет).</p>
<p>СТРАХОВОЙ РИСК</p>	<p>Объемом страхования является не предоставление закондательству территории страхования муниципальных интересов Страхователем, связанных с: А) риском наступления ответственности за применение юридическими лицами Выгодобработателей в результате нарушения Страхователем договора не примененные одним из условий страхования. Б) риском наступления ответственности за применение юрлица муниципальными акторами Выгодобработателей в результате нарушения требований Федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. В) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с завершенными или требующимися (исками, претензиями) о возмещении вреда, риска наступления ответственности, за применение которого застрахован по договору страхования.</p>
<p>СТРАХОВАНИЕ</p>	<p>Страховым риском по настоящему Договору является предоставление Страхователем претензий (исков, требований) о возмещении вреда, причиненного третьим лицам (Выгодобработателями) в результате: А) нарушения Страхователем договора не примененные одним из условий страхования. Б) применения юрлица муниципальными акторами Выгодобработателей в результате осуществления застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признаны Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или вступившим в силу решением суда; - действия / бездействия Страхователя (застрахованного лица), влекущие применение юрлица, имеют место с 1 января 2022 г. по 31 декабря 2023 г. (оба даты включительно); - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями Страхователя при осуществлении застрахованной деятельности, и вредом, о возмещении которого предъявлены претензии, требования о возмещении вреда (иски, претензии), примененного данным событием, ввергая заявителя пострадавшей стороной (Выгодобработателем) Страхователя с 1 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г. (оба даты включительно); лимит на возмещение. За Претензиями, дата подачи заявления не позднее 31 декабря 2023 г.</p>
<p>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</p>	<p>Российская Федерация</p>
<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандоИнвест»</p>
<p>СТРАХОВЩИК:</p>	<p>АО «АльфаСтрахование»</p>
<p>в лице: Русланов, Дмитрий Владимирович руководитель филиала страхователя/директор филиала Иванов Владимир Владимирович заместитель филиала</p>	<p>в лице: Русланов, Дмитрий Владимирович руководитель филиала страхователя/директор филиала Иванов Владимир Владимирович заместитель филиала</p>
<p>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77-32546834, КПП 772501001 ОГРН 4070181094130000335 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, № 3012181020300000000333, БИК 040523950.</p>	<p>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 77-32546834, КПП 772501001 ОГРН 4070181094130000335 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, № 3012181020300000000333, БИК 040523950.</p>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ


Объект аналог №1

https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2163332925

avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_snt_dnp_2163332925

Участок 3 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заветку](#)



7 500 000 Р

25 000 Р за сотку

Рейтинг: [узнать больше](#)

Кредит от 4% годовых в Почте Банка!

[Подробнее](#)


8 495 231-68-48

ID Land
Агентство
На Авито с декабря 2018

[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:
Олег продавец



Об участке

Площадь: 300 сот. Расстояние от МКАД: 26 км

Расположение

Московская область, Раменский г.о., с. Софьино
Рязанское шоссе, 26 км [Показать карту](#)


Описание


Участок 3,0 га с/х назначения в Раменском районе. Кадастровый номер: 50:23:0000000:161038.


Стоимость за один гектар 2 500 000 руб. Возможно межевание от 2 га.

Ближайшие населенные пункты – сельское поселение Софьинское, д. Дурника, Шилово, Папино. Возможно подключение электроэнергии и газоснабжения. Поле всегда профессионально обрабатывались и удобрялись. Не заросшие сорняками и древесно-кустарниковыми растениями (ДКР), земли полностью готовы к немедленному использованию. Возможно строительство теплиц и прочих сельских объектов. В удобное время готовы выехать - показать территорию на местности. Если возникли вопросы, звоните!

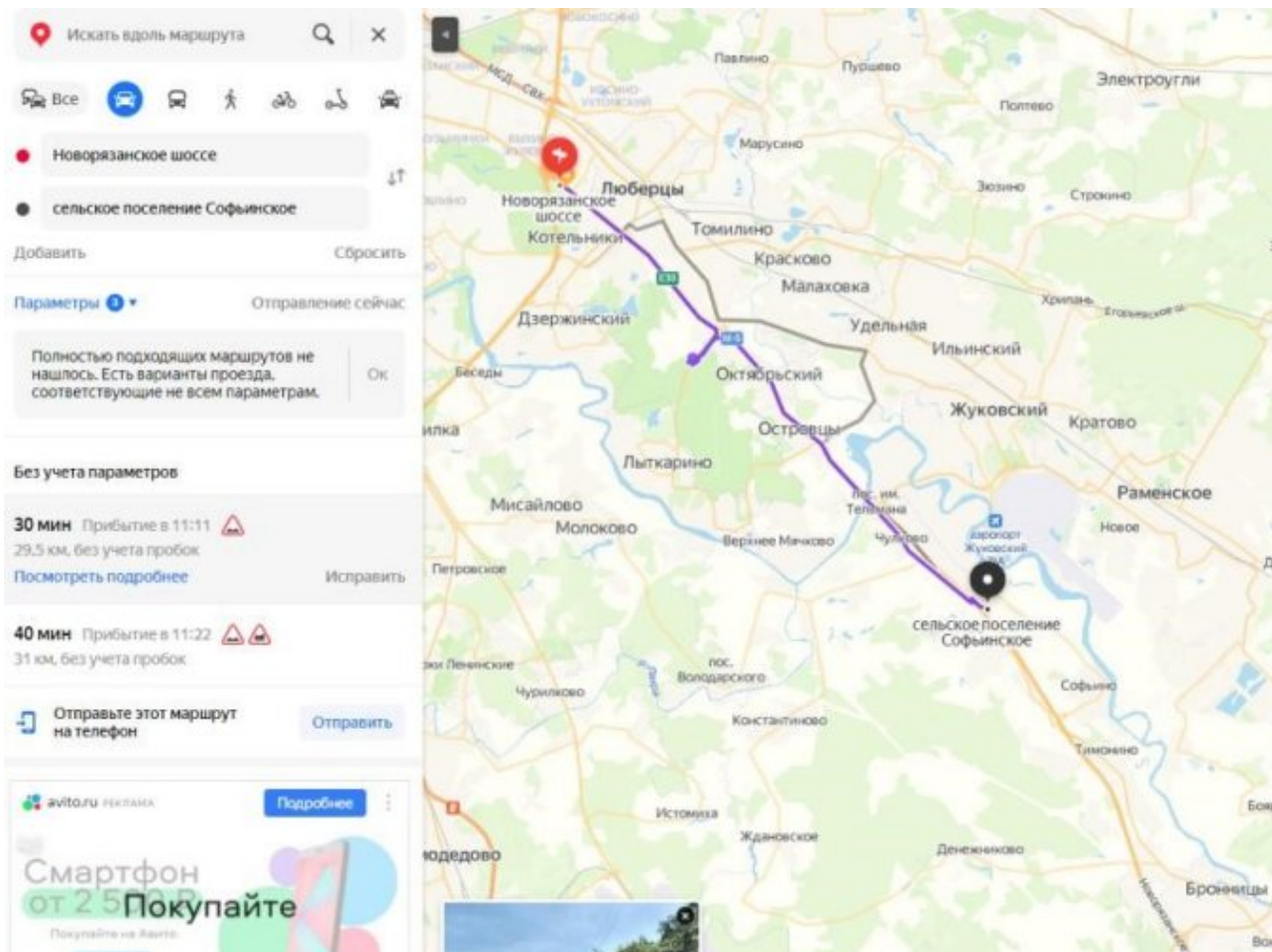
ID Land

 Участок 04,3 сот (промежзона) 10 113 000 Р

 Участок 118 га (СНТ, ДНП) 115 000 000 Р

 Участок 1,35 га (промежзона) 20 481 000 Р

[26 объявлений агентства](#)



Объект аналог №2

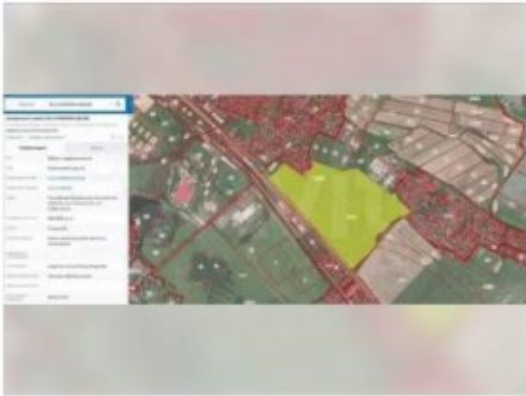
https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2163815823

avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_25_ga_snt_dnp_2163815823

Московская область · Купить · Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить заметку




5 000 000 Р
25 000 Р за сотку
Кредит под залог в Альфа-Банке
Подобрать

8 495 231-68-48

ID Land
Аналитик
На Avito с декабря 2016
Реквизиты проверены

Подключиться на продажу

Контактное лицо
Олег Продав



Об участке

Площадь: 200 сот. Расстояние от МКАД: 28 км

Расположение

Московская область, Раменский г.о., с. Софьино
Рязанское шоссе, 28 км [Показать карту](#)

Описание

В продаже 2,6 га под сельхозпроизводство.
Расположение: Московская область, Раменский район, деревня Софьино. Рядом д. Дурниха, Шилово, Паткино.

Земельный участок на 1-й линии Новорязанского шоссе. До МКАД 29 км.
ВРИ: Земля сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства.
Кадастровый номер 50-23-0000000-165101. Возможно межевание большей площади (массив общей площадью 55 га). Стоимость за один гектар 2 500 000 руб.

Коммуникации: электроснабжение, асфальтированный подъезд. В удобное время готовы выехать - показать территорию на местности. Если возникли вопросы, звоните!

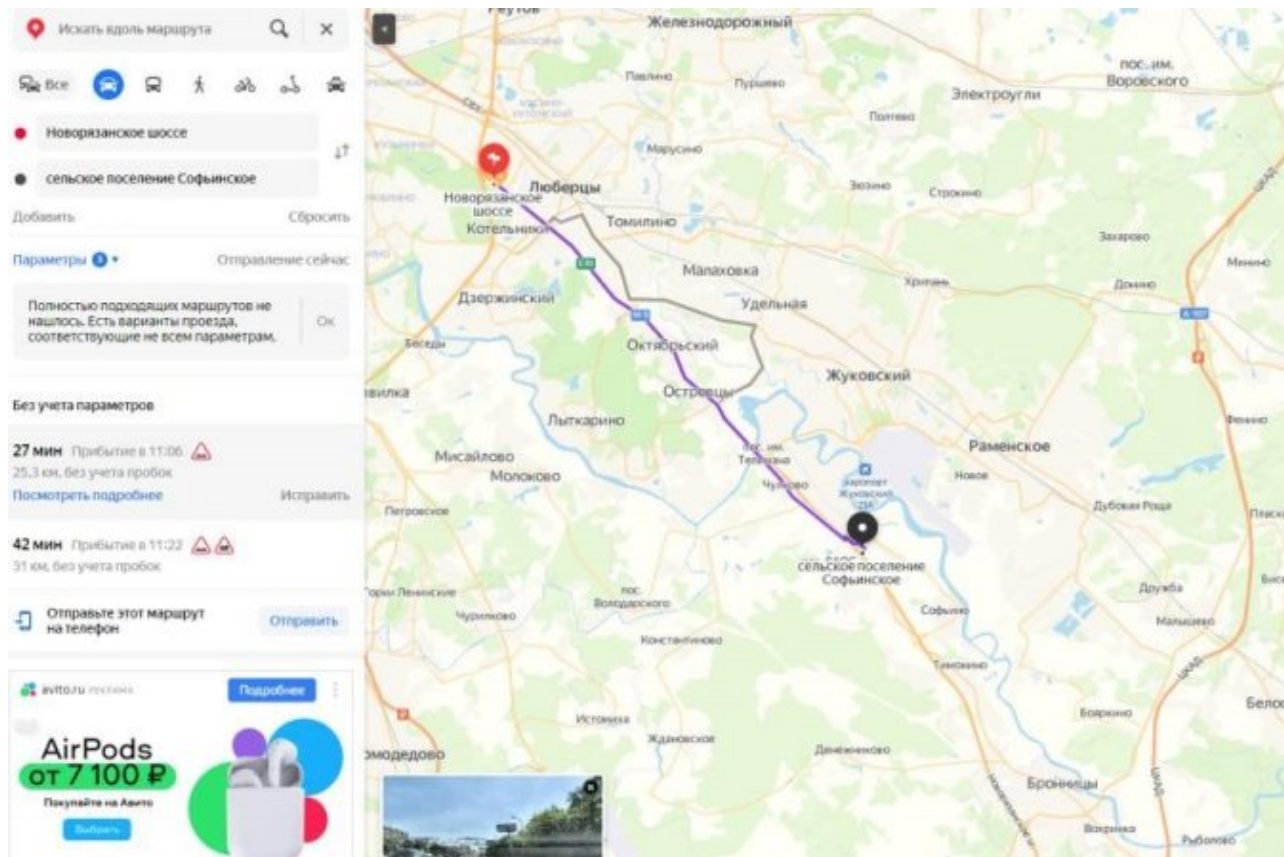
ID Land

Участок 2 га (промышленный) 34 000 000 Р

Участок 54,3 сот (промышленный) 10 113 500 Р

Участок 1,36 га (промышленный) 20 481 000 Р

26 объявлений от этого продавца



Объект аналог №3

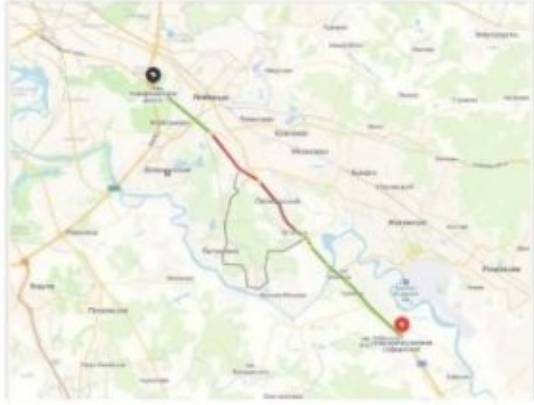
https://www.avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2163480185






avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2163480185

Главная > Земельные участки > Купить > Сельскохозяйственные (СНТ, ДНП)

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

[Добавить в избранное](#)
 [Сравнить](#)
 [Добавить заметку](#)



Об участке

Площадь: 200 сот Расстояние от МКАД: 26 км

Расположение

Московская область, Раменский г.о., с. Софьино
Рязанское шоссе, 26 км [Показать карту](#)

Описание

В продаже с/х участок на 1-й линии трассы М5 Урал (Новорязанское шоссе).
Ближайшие населенные пункты сельское поселение Софьинское, д. Дуринка, Шилово, Паткино.
Правильной формы, ровный, земля полностью готова под сельхозпроизводство. Многие годы земля профессионально удобрялась, обрабатывалась, выращивались сельскохозяйственные культуры.

Площадь: 2,0 га.
Общая площадь участка 50 га, поэтому возможно межевание меньшей площади.
Кадастровый номер: 50.23.0000000.165100
Стоимость за один гектар 2 500 000 руб.

5 000 000 ₽

25 000 ₽ за сотку

[Решение](#) [История](#)
 Регистрация Бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке [Подробнее](#)


8 495 231-68-48

[ID Land](#)
 Агентство
 На Avito с декабря 2016 ★
[Результаты проверены](#)


[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Отдел продаж


ID Land



Участок 04,3 сот (прямонабивной)
10 113 000 ₽



Участок 115 га (СНТ, ДНП)
115 000 000 ₽



Участок 1,38 га (прямонабивной)
20 481 000 ₽

29 объявлений агентства

avito.ru/zhukovskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_2163480185

Площадь: 2,0 га.
Общая площадь участка 50 га, поэтому возможно межевание меньшей площади.
Кадастровый номер: 50.23.0000000.165100
Стоимость за один гектар 2 500 000 руб.

Транспортная доступность:
 МКАД 32 км;
 М5 Новорязанское шоссе 1,6 км;
 Егорьевское шоссе 10 км;
 Аэропорт Жуковский 1,5 км;
 Пассажирская жд станция Раменское 6 км

Коммуникации: подключение электроэнергии мощностью 150 кВт на 2 га. В удобное время готовы выехать - показать территорию на местности. Если возникли вопросы, звоните!

5 000 000 ₽

25 000 ₽ за сотку

[Решение](#) [История](#)
 Регистрация Бизнеса за 0 ₽ в Альфа-Банке [Подробнее](#)

8 495 231-68-48

[ID Land](#)
 Агентство
 На Avito с декабря 2016 ★
[Результаты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
 Отдел продаж

Участки 55.529578 38.111116

Земельный участок 50:23:0000000:165100
 Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский
 ведение сельхозпроизводства
 План ЗУ →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	50:23:0000000:165100
Кадастровый квартал:	50:23:0000000
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский
Площадь уточненная:	20 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	ведение сельхозпроизводства
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	115 000 руб.

Искать вдоль маршрута

Все

Новорязанское шоссе

сельское поселение Софийское

Добавить Сбросить

Параметры Отправление сейчас

Полностью подходящих маршрутов не нашлось. Есть варианты проезда, соответствующие не всем параметрам.

Без учета параметров

30 мин Прибытие в 11:11
 29,5 км, без учета пробок
 Посмотреть подробнее Исправить

40 мин Прибытие в 11:22
 31 км, без учета пробок

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

aviatoli РЕКЛАМА

Подробнее

Смартфон от 2 500 руб. Покупайте на Avito

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ



Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,
паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
от 09.11.2012 г. 21-000-1-00915, предоставленная ФСФР России)

Исх. № 334-23
от «02» июня 2023 года

РЕШЕНИЕ

о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040218:7

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы» (сокращенное наименование ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. ЗПИФ Рентный «Земельные ресурсы») (далее – Общество), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесенное 06 июня 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 5077746882384 (свидетельство серия 77 № 008373890), ОКПО 81367320, ИНН 7705794926, КПП 771401001, место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, предоставленную ФСФР России, действующее на основании Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы», зарегистрированных ФСФР России 31 января 2012 г. в реестре за № 2308, с последующими изменениями и дополнениями, решило:

1. Разделить земельный участок, кадастровый номер: 50:23:0040218:7, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 119 310 (Сто девятнадцать тысяч триста десять) кв. м, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Становое. Участок находится примерно в 75 м, по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Софьинское, имеющий следующие ограничения (обременения) права:

- в виде доверительного управления, дата государственной регистрации: 25.01.2021 г.; номер государственной регистрации: 50:23:0040218:7-50/145/2021-9; срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка: с 25.01.2021 г. по 01.11.2026 г.; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» (ИНН: 7705794926); основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", зарегистрировано ЦБ РФ 18.09.2018 №2308-9 от 15.08.2018; Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы" от 31.01.2012 г.;

принадлежащий на праве общей долевой собственности Владельцам инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельный ресурсы» под доверительным управлением ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев на основании Соглашение об изъятии недвижимости для государственных нужд № ДЗ0иУИ-2019-1089 от 07.08.2019 г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости «25» января 2021 года сделана запись регистрации № 50:23:0040218:7-50/145/2021-8 (далее по тексту – «Исходный земельный участок»), на 2 (Два) земельных участка:

- земельный участок 50:23:0040218:7:3У1, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь

Телефон: +7 (499) 701-99-19
E-mail: info@tuam.ru
http://www.tuam.ru

20 000 (Двадцать тысяч) кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область городской округ Раменский (далее по тексту – «ЗУ1»);

• земельный участок 50:23:0040218:7:ЗУ2, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 99 310 (Девяносто девять тысяч триста десять) кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область городской округ Раменский (далее по тексту – «ЗУ2») (далее совместно именуемые – «Образуемые земельные участки»).

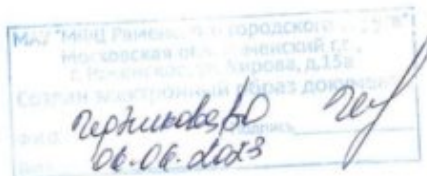
2. Обратиться в Управление Росреестра по Московской области с заявлением:

- о постановке на кадастровый учет вновь образованных в результате раздела образуемых земельных участков;
- о прекращении права собственности на Исходный земельный участок в связи с его разделом;
- о регистрации права собственности на образуемые земельные участки в связи с их образованием путем раздела Исходного земельного участка.

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АйЭм»




/Е.В. Кравченко/




Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание места нахождения земельного участка

Земельный участок внп объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 3		Всего листов выписки: 17	
21.06.2023г. За КУВН 001.2023.143340195							
Адресной номер:				50:23:0060000:163994			
Описание места нахождения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки участка	Номер точки соседа	Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание характера и назначения	Кадастровый номер соседних участков	Ссылки на другие геообъекты (ней) смежных земельных участков
1	1.1.1	1.1.2	91°23.9'	37.44	лишнее отсутствие	50:23:0060000:163994	лишнее отсутствие
2	1.1.2	1.1.3	90°49.0'	35.98	лишнее отсутствие	50:23:0060000:163994	лишнее отсутствие
3	1.1.3	1.1.4	16°32.9'	14.6	лишнее отсутствие	50:23:0060000:163994	лишнее отсутствие
4	1.1.4	1.1.5	16°45.7'	22.75	лишнее отсутствие	лишнее отсутствие	лишнее отсутствие
5	1.1.5	1.1.6	16°43.3'	13.53	лишнее отсутствие	50:23:006002274	лишнее отсутствие
6	1.1.6	1.1.7	108°30.7'	54.08	лишнее отсутствие	50:23:006002274	лишнее отсутствие
7	1.1.7	1.1.8	124°38.7'	61.76	лишнее отсутствие	50:23:006002274	лишнее отсутствие
8	1.1.8	1.1.9	124°53.2'	6.64	лишнее отсутствие	лишнее отсутствие	лишнее отсутствие
9	1.1.9	1.1.10	105°14.5'	35.36	лишнее отсутствие	лишнее отсутствие	лишнее отсутствие
10	1.1.10	1.1.11	238°5.1'	22.62	лишнее отсутствие	50:23:0060000:166870	лишнее отсутствие
11	1.1.11	1.1.12	328°56.4'	77.46	лишнее отсутствие	50:23:0060000:113802	лишнее отсутствие
12	1.1.12	1.1.13	83°55.9'	8.49	лишнее отсутствие	50:23:0060227410	лишнее отсутствие
13	1.1.13	1.1.14	358°27.5'	19.56	лишнее отсутствие	лишнее отсутствие	лишнее отсутствие
14	1.1.14	1.1.1	90°49.0'	13.10	лишнее отсутствие	50:23:0060000:163994	лишнее отсутствие

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ		ЛИСТ № 1 ВЫПИСКИ ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ ОПИСАНИЕ МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ЛИСТ № 1 ВЫПИСКИ ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ ОПИСАНИЕ МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
подпись, печать, подпись	подпись, печать, подпись	подпись, печать, подпись	подпись, печать, подпись

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание места нахождения земельного участка

Земельный участок внп объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 3	
21.06.2023г. За КУВН 001.2023.143340195					
Адресной номер:			50:23:0060000:166870		
Ссылки на характерных точек границ земельного участка Средняя выработка МСД, 50 (табл. 2)					
Номер точки	Координаты, м		Описание характера и назначения	Средняя квадратичная погрешность, определенная координатными характеристиками смежных земельных участков, м	
	X	Y		1	2
1	440694.84	1128559.84	Закрепление отсутствует	0.1	
2	440707.39	1128595.11	Закрепление отсутствует	0.1	
3	440727.63	1128526.06	Закрепление отсутствует	0.1	
4	440741.64	1128546.23	Закрепление отсутствует	0.1	
5	440763.41	1128536.76	Закрепление отсутствует	0.2	
6	440781.16	1128642.11	Закрепление отсутствует	0.2	
7	440785.67	1128593.92	Закрепление отсутствует	0.2	
8	440730.56	1128744.73	Закрепление отсутствует	0.2	
9	440726.8	1128750.16	Закрепление отсутствует	0.2	
10	440716.91	1128784.14	Закрепление отсутствует	0.2	
11	440593.99	1128586.65	Закрепление отсутствует	0.2	
12	440660.11	1128546.26	Закрепление отсутствует	0.1	
13	440662.84	1128553.92	Закрепление отсутствует	0.1	
14	440683.39	1128553.28	Закрепление отсутствует	0.1	
1	440694.84	1128559.84	Закрепление отсутствует	0.1	

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ТЕХНИЧЕСКОМУ РЕГУЛИРОВАНИЮ И МЕТРОЛОГИИ		ЛИСТ № 1 ВЫПИСКИ ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ ОПИСАНИЕ МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	ЛИСТ № 1 ВЫПИСКИ ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ОБ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ ОПИСАНИЕ МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
подпись, печать, подпись	подпись, печать, подпись	подпись, печать, подпись	подпись, печать, подпись

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

Земельный участок в Московской области (с кадастровым номером)			
Лист № 1 раздела 4	Величина участка: 4: 2	Величина участка: 8	Величина участка: 17
21.06.2013г. За КУВН 011.2013.143340.195			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:166869	
План (чертеж, схема) участка земельного участка		Учетный номер участка: 50:23:0000000:166869.1	
Масштаб: 1:2000	Условные обозначения:		
под координатной системой			
под координатной системой		информация, финансируемая	

Земельный участок в Московской области (с кадастровым номером)			
Лист № 2 раздела 4	Величина участка: 4: 2	Величина участка: 8	Величина участка: 17
21.06.2013г. За КУВН 011.2013.143340.195			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:166869	
План (чертеж, схема) участка земельного участка		Учетный номер участка: 50:23:0000000:166869.2	
Масштаб: 1:500	Условные обозначения:		
под координатной системой			
под координатной системой		информация, финансируемая	

Лист 17

Земельный участок внп объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17	
21.06.2023г. № КУВН 001.2023.143340195				
Демонстрационный номер:		50:23:0060000:066859		
Системные характеристики зонирования (части) земельного участка Участковый номер: 50:23:0060000:066859.2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание местоположения (местности)	Средние квадратичные погрешности определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	440728.1	2238748.31		
2	440728.8	2238750.19		
3	440716.91	2238784.14		
4	440705.81	2238766.3		
5	440707.13	2238762.31		
1	440728.1	2238748.31		

 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	Подпись и печать юрлиц, ответственных за достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости субъекта Российской Федерации	Подпись, фамилия
---	---	------------------

Финансовое учреждение государственной компании "Росфинтех" в Московской области
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости субъекта Российской Федерации

Системные характеристики объекта недвижимости
На основании приказа от 21.06.2023г. (осуществлено приказом от 21.06.2023г. выбором, что отразено в выписке Единого государственного реестра недвижимости)

Лист 1

Земельный участок внп объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
21.06.2023г. № КУВН 001.2023.143340758			
Демонстрационный номер:		50:23:0060000:066870	
Номер кадастрового квартала:		50:23:0060000	
Дата проведения кадастрового номера:		13.06.2023	
Ранг проекционной государственной учетной номер:		данные отсутствуют	
Местонахождение:		Российская Федерация, Московская обл., Раменский го.	
Площадь:		99 300 кв. м	
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена	
Демонстрационный номер расколотенных и преемных земельных участков объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
Демонстрационный номер объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		50:23:0040218:7	
Демонстрационный номер образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования:		для размещения объектов складского назначения	
Системные координаты точек:		координаты точек земельных участков по кадастровому номеру 50:23:0040218:7	
Системные координаты точек объектов в объектах приречных объектов, речных объектов и преемных земельных участках:		данные отсутствуют	


 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ</p>	Подпись и печать юрлиц, ответственных за достоверность сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости и Едином государственном реестре недвижимости субъекта Российской Федерации	Подпись, фамилия
--	---	------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения об зарегистрированных правах

Земельный участок			
в Московской области			
Лист № 1	раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21			
21.06.2023г. № КУВН 001/2023/143540758			
Заказной номер:		50:25:0080000:166870	
1	Грехобладатель (правообладатель):	1.1	Региональный государственный фонд "Земельные ресурсы"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 50:25:0080000:166870/50:145:0023:1 13.06.2023 15:49:26
3	Сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права без необходимости вступать в законный наследственный спор:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Договор долевого участия:
	дата государственной регистрации:		13.06.2023 15:49:26
	номер государственной регистрации:		50:25:0080000:166870/50:145:0023:1
	сроки, на которых установленно ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		Срок действия с 25.01.2021 по 01.11.2026
	лицо, в пользу которого установленно ограничение прав и обременения объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЭксперт Менеджмент" Д.У. с основным государственным фондом "Земельные ресурсы", ИНН: 7705704926
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	реквизиты государственной регистрации:		Договор долевого участия, № 7805, дата 31.01.2012
	сведения об отсутствии государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости вступать в законный наследственный спор:		данные отсутствуют
	сведения об установленных фактах по завершению исполнения обязательств по договору участия в долевой собственности для управления имуществом:		данные отсутствуют
	сведения о юрлице/лице, который является собственником имущества государственной или муниципальной власти или государственной или муниципальной власти:		данные отсутствуют

подпись и печать нотариуса		 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ: www.gost.ru СЕРВИС: www.gost.ru</p>	подпись, фамилия
----------------------------	--	---	------------------

Земельный участок			
в Московской области			
Лист № 2	раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21			
21.06.2023г. № КУВН 001/2023/143540758			
Заказной номер:		50:25:0080000:166870	
	владельца в сведениях Единого государственного реестра недвижимости:		
5	Датум государственной регистрации права:		не зарегистрировано
6	Сведения о субъектом праве требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии регистрации об объекте недвижимости в государственном кадастре недвижимости:		данные отсутствуют
10	Сведения о государственной регистрации безличного участия в долевой собственности:		данные отсутствуют
11	Договор долевого участия в строительстве, но не государственной регистрации права в реестре, государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствует
11	Сведения о государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок (за исключением сделок с ипотекой):		данные отсутствуют

подпись и печать нотариуса		 <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ: www.gost.ru СЕРВИС: www.gost.ru</p>	подпись, фамилия
----------------------------	--	--	------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание места нахождения земельного участка

Земельный участок			
вн.объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
21.06.2023г. № КУВН 001.2023.143340768			
Кадастровый номер:		50:23:0000000:166870	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб: 1:5000		Базовые обозначения:	
подпись инженера-земельщика			
		подпись, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Описание места нахождения земельного участка


Земельный участок							
вн.объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 21	
21.06.2023г. № КУВН 001.2023.143340768							
Кадастровый номер:		50:23:0000000:166870					
Описание места нахождения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки (начало отсчета)		Дирекционный угол	Горизонтальное расстояние, м	Описание закрепления местностей	Кадастровые номера смежных участков	Ссылки на адреса геообъектов смежных земельных участков
	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	88°11'	232,62	данные отсутствуют	50:23:0000000:166850	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	105°14,5"	103,69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	104°51,6"	130,23	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	171°34,5"	45,72	данные отсутствуют	50:23:0000000:161230	14517, Московская обл., р.д. Зеленоград, д. Дроздово, д. 49
5	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	50:23:0000000:17807	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.6	162°41,7"	4,11	данные отсутствуют	50:23:0000000:161230	14517, Московская обл., р.д. Зеленоград, д. Дроздово, д. 49
7	1.1.6	1.1.7	201°28,1"	4,78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	201°25,7"	44,51	данные отсутствуют	50:23:0000000:162732	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	214°12,1"	57,89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	219°35,8"	45,8	данные отсутствуют	50:23:0040218:398	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	225°49,6"	64,76	данные отсутствуют	50:23:0040218:398	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	225°16,4"	71,89	данные отсутствуют	50:23:0040218:398	данные отсутствуют
13	1.1.12	1.1.13	238°41,8"	64,55	данные отсутствуют	50:23:0040218:398	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	155°59,6"	98,59	данные отсутствуют	50:23:0040218:398	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	245°54,4"	49,34	данные отсутствуют	50:23:0040218:398	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.1	328°36,1"	405,84	данные отсутствуют	50:23:0000000:118012	данные отсутствуют


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание места нахождения земельного участка

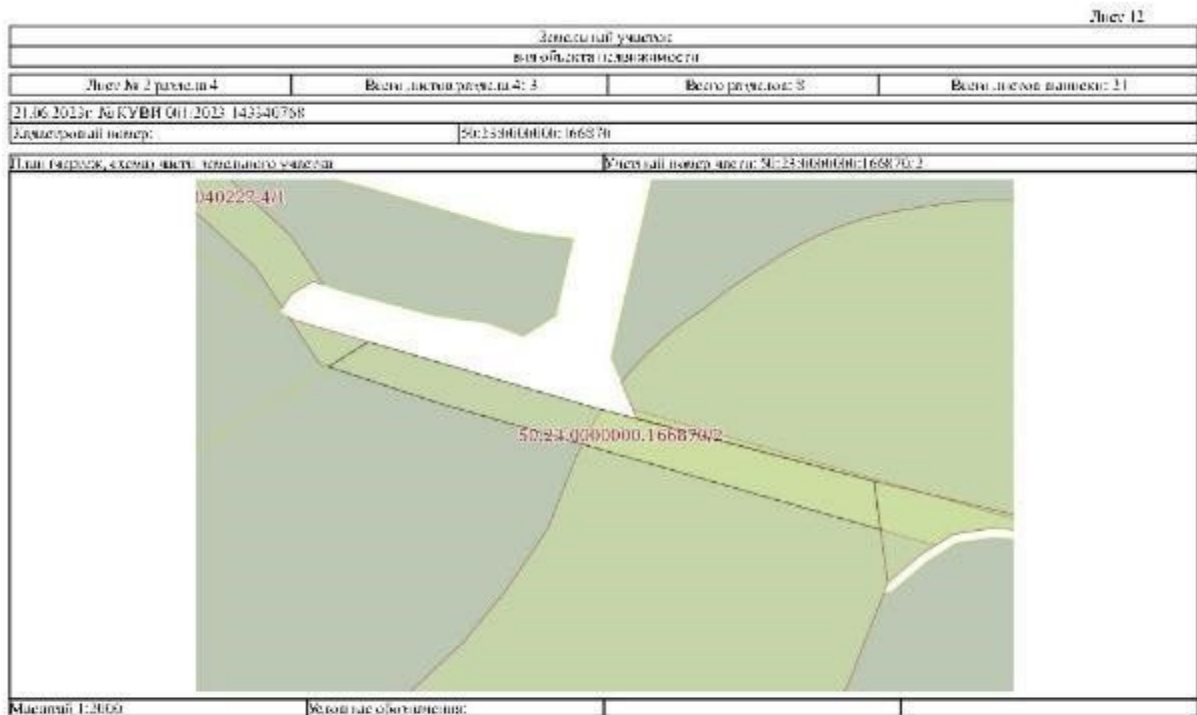
Земельный участок				
внутриобъектной недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 21	
21.06.2023г. За КУВН 001.2023-143540768				
Адресной номер: 50:23:0010000:166870				
Сведения о характеристиках точек границ земельного участка				
Средняя координата МСК, 50 (точка 2)				
Номер точки	Координата, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность, определенная координат характеристик точек грани земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	440594.99	1228586.65	Закрепление отсутствует	0.2
2	440716.91	1228784.14	Закрепление отсутствует	0.2
3	440837.91	1228983.69	Закрепление отсутствует	0.2
4	440954.88	1229180.66	Закрепление отсутствует	0.2
5	441069.56	1229375.7	Закрепление отсутствует	0.2
6	441185.45	1229572.72	Закрепление отсутствует	0.2
7	441305	1229773.97	Закрепление отсутствует	0.2
8	441424.47	1229977.67	Закрепление отсутствует	0.2
9	441545.59	1230185.13	Закрепление отсутствует	0.2
10	441668.3	1230395.94	Закрепление отсутствует	0.2
11	441793.73	1230609.63	Закрепление отсутствует	0.2
12	441920.95	1230827.77	Закрепление отсутствует	0.2
13	442050.36	1231049.53	Закрепление отсутствует	0.2
14	442181.53	1231275.13	Закрепление отсутствует	0.2
15	442314.58	1231504.09	Закрепление отсутствует	0.2
1	440593.99	1228586.65	Закрепление отсутствует	0.2

Подпись и печать юрлиц, владельцев	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА	Инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
внутриобъектной недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 21
21.06.2023г. За КУВН 001.2023-143540768			
Адресной номер: 50:23:0010000:166870			
План участка, схема места земельного участка		Участковый номер участка: 50:23:0010000:166870.1	
			
Масштаб: 1:5000	Источники информации:		

Подпись и печать юрлиц, владельцев	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА	Инициалы, фамилия




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

Земельный участок				
вн.объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего страниц: 8	Всего листов выписки: 21	
21.06.2023г. № КУВН 001.2023-143540768				
Адресной номер:		50:25:0010101:166870		
Сведения о характеристиках земельной части (участка) земельного участка				
Участковый номер кадастра: 50:25:0010101:166870:1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание точек, линий, местностей	Средние квадратичные погрешности определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	40586.73	228888.2		
2	40554.88	229008.66		
3	40569.56	228915.7		
4	40569.45	229015.72		
5	40605	229013.97		
6	40562.47	228997.67		
7	40515.59	228965.13		
8	40480.3	228935.64		
9	40430.73	228891.63		
10	40388.95	228839.77		
11	40355.36	228704.53		
12	40284.53	228823.13		
13	40247.58	228798.09		
14	40454.35	228671.88		
15	40456.95	228674.21		
16	40462.63	228675.07		
17	40466.83	228684.16		
18	40471.35	228685.47		
19	40475.7	228684.99		
20	40479.75	228670.7		
21	40483.53	228706.6		

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ		Подпись, фамилия
--	--	------------------

Земельный участок				
вн.объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4	Всего страниц: 8	Всего листов выписки: 21	
21.06.2023г. № КУВН 001.2023-143540768				
Адресной номер:		50:25:0010101:166870		
1	2	3	4	5
22	40569.56	228747.77		
23	40546.94	228787.76		
24	40548.17	228789		
25	40583.21	228826.4		
26	40569.75	228845.64		
27	40633.9	228864.17		
28	40659.8	228874.34		
29	40668.24	228873.95		
30	40574.51	228881.05		
31	40580.64	228884.44		
32	40688.8	228886.11		
1	40586.73	228888.2		

 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ		Подпись, фамилия
---	--	------------------


Лист 20

Земельный участок				
внп.объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4		Всего участков: 8	Всего листов выписки: 21
21.06.2023г. № КУВН 001.2023.143340768				
Административный номер:		50:23:0060000:166870		
Системные характеристики зонных (различных частей (частей)) земельного участка				
Участковый номер: 50:23:0060000:166870:2				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание местоположения (местности)	Средние квадратичные погрешности определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	440705.81	2238766.3		
2	440716.91	2238764.14		
3	440587.91	2238883.62		
4	440554.88	2239009.66		
5	440513.31	2229012.53		
6	440553.35	2228942.42		
7	440590.16	2238813.6		
1	440705.81	2238766.3		

под координатной системой	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ Федеральное агентство кадастровой инженерии и кадастрового учета недвижимости (ФКАИ)	инициала, фамилия

Лист 21

Земельный участок				
внп.объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 4		Всего участков: 8	Всего листов выписки: 21
21.06.2023г. № КУВН 001.2023.143340768				
Административный номер:		50:23:0060000:166870		
Системные характеристики зонных (различных частей (частей)) земельного участка				
Участковый номер: 50:23:0060000:166870:3				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание местоположения (местности)	Средние квадратичные погрешности определений координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	440593.99	2238586.65		
2	440513.81	2228650.31		
3	440471.16	2228810.51		
4	440455.36	2228784.93		
5	440264.53	2228823.13		
6	440247.56	2228798.09		
1	440593.99	2238586.65		

под координатной системой	 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ Федеральное агентство кадастровой инженерии и кадастрового учета недвижимости (ФКАИ)	инициала, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

«Приложение № 1
к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года
об оценке имущества, составляющего Рентный
закрытый паевой инвестиционный фонд
«Земельные ресурсы»

Задание на оценку № 13/23 от 21.06.2023 года

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельные участки (2 ед.) общей площадью 119 300 кв. м., расположенные в Российской Федерации, Московская область, городской округ Раменский (пообъектно перечень оцениваемых земельных участков указан в Приложении №1 к заданию на оценку).
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Зарегистрированное обременение в виде доверительного управления не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы», номер государственной регистрации 50:23:0000000:166870-50/145/2023-1 от 13.06.2023
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления.
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹), 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, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», 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 средней 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».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы», владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Земельные ресурсы», Банк России, неограниченный круг лиц, получивший доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.
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	Рыночная (справедливая) стоимость. 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: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и дей-

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	<p>ствуют в своих интересах;</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <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>
Предпосылки стоимости	<ol style="list-style-type: none"> 1) предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) участники сделки являются неопределенными лицами; 3) дата оценки 13.06.2023 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. <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 «Земельные ресурсы» 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	13.06.2023 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	21.06.2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Решение о разделе земельного участка с кадастровым номером 50:23:0040218:7 (исх. № 334-23 от 02.06.2023 г.) Выписки из ЕГРН.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	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.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа. Примечание к форме составления отчета: - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно: 1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора.

	<p>- Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «тома») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отдельно ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального директора к каждому файлу части Отчета.</p> <p>- Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки;</p> <p>Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки;</p> <p>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.</p> <p>Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.</p>
Форма представления итоговой стоимости	<p>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.</p>
Иные специфические требования к отчету об оценке	<p>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"):</p> <p>1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения:</p> <p>«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:</p> <p>Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», правила доверительного управления № 2308 зарегистрированы ФСФР России 31.01.2012г.</p> <p>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.</p> <p>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.</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</p>

	необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.»; 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. Рентный
ЗПИФ «Земельные ресурсы»

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 № 13/23 от 21.06.2023 г.
к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года
об оценке имущества, составляющего Рентный
закрытый паевой инвестиционный фонд
«Земельные ресурсы»

Состав объекта оценки

№ п/п	Вид объекта	Кадастровый номер	Категория земли	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Адрес (местоположение) объекта
1.	Земельный участок	50:23:0000000:166869	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	20 000,00	Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский
2.	Земельный участок	50:23:0000000:166870	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	99 300,00	Российская Федерация, Московская область, городской округ Раменский
Итого					119 300,00	

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



Е.В. Кравченко

Исполнитель:
ООО «ФандОценка»



Н.П. Ивашкова