

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 267/2024



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Отчет №267/2024

об оценке справедливой и рыночной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 22 831 м², категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области

Основание для оценки:	Договор №01-ИРВ от «05» июля 2023 года (№02/24 от 18.07.2024)
Дата оценки:	18.07.2024
Дата составления Отчета:	18.07.2024
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.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru<<mailto:info@trustunionam.ru>>.

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

г. Москва – 2024 год

СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА).....	5
1.1.	Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	5
1.2.	Порядковый номер Отчета и дата составления	5
1.3.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	5
1.4.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.5.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.6.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	6
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
3.1.	Сведения о Заказчике	11
3.2.	Сведения об Оценщике и Исполнителе.....	11
3.3.	Оценщик Исполнителя.....	11
3.4.	Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	12
3.5.	Сведения о независимости Оценщика	12
3.6.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	13
4.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	14
5.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	18
5.1.	Специальные допущения	18
5.2.	Прочие допущения	18
5.3.	Ограничения оценки.....	18
6.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	19
7.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
7.1.	Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	20
7.2.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
7.3.	Информация о текущем использовании	22
7.4.	Информация об износе и устареваниях	23
7.4.1.	Физический износ объекта оценки	23
7.4.2.	Функциональное устаревание объекта оценки	23
7.4.3.	Экономическое устаревание объекта оценки.....	23

7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	23
7.6. Характеристика местоположения объекта оценки	25
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	33
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	33
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки .	42
8.3. Анализ рынка земельных участков Московской области	45
8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	49
8.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов	53
8.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта	54
8.3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	54
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	56
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	57
10.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (основные этапы проведения оценки)	57
10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки	57
10.3. Инспекция объекта оценки	58
10.4. Теория оценки	58
10.4.1. Затратный подход	58
10.4.2. Сравнительный подход	59
10.4.3. Доходный подход	60
10.4.4. Теория оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»	61
10.4.5. Методология оценки земли	63
10.4.6. Согласование результатов	66
10.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	67

10.5.1. Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов	67
10.5.2. Обоснование применения/отказа от применения рыночного (сравнительного) подхода к оценке и его методов	67
10.5.3. Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов	68
10.6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием рыночного (сравнительного) подхода	68
10.6.1. Расчет стоимости земельного участка с использованием рыночного (сравнительного) подхода	69
10.6.1.1 Выбор единицы сравнения	69
10.6.1.2 Подбор объектов-аналогов и правила их отбора	69
10.6.1.3 Введение корректировок	72
10.6.1.4 Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов	72
10.6.1.5 Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными	78
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	79
12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	79
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	93
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ	138

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ ОТЧЕТА)

1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор № 01-ИРВ от «05» июля 2023 года (№02/24 от 18.07.2024 г.), заключенный между Исполнителем – Обществом с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН», в лице Генерального директора Бирюков Сергея Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Заказчиком – Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Земельные ресурсы», имеющее лицензию Федеральной службы по финансовым рынкам № 21-000-1-00915 от 09 ноября 2012 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, в лице Генерального директора Кравченко Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны.

1.2. Порядковый номер Отчета и дата составления

В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет порядковый 267/2024. Датой составления Отчета является 18.07.2024.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку №02/24 от 18.07.2024 г. к Договору №01-ИРВ от «05» июля 2023 года), оценке подлежит:

Объект оценки, представляющий собой земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 22 831 м², категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области.

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Для определения стоимости объекта оценки Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица 1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Результат рыночного (сравнительного) подхода (округленно), руб.	Результат доходного подхода (округленно), руб.	Результат затратного подхода (округленно), руб.
1	Земельный участок	50:09:0000000:193492	228,31	620 000	Не применялся	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов итоговая величина справедливой и рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 18.07.2024 округленно составляет (НДС не облагается¹):

620 000 руб.

(Шестьсот двадцать тысяч) рублей.

¹ В соответствии с п.2 ст. 146 Части второй Налогового Кодекса РФ, операции по реализации прав собственности земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщик не выражает мнение о возможном диапазоне величины справедливой и рыночной стоимости объекта оценки и свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7), а также с учетом Международного стандарта финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13.

1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Ни Заказчик, ни третьи лица не могут использовать Отчет (или любую его часть, включая итоговый результат) иначе, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.
2. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна рассматриваться совместно со специальными допущениями и ограничительными условиями, изложенными в разделе 5 настоящего Отчета. При других специальных допущениях, величина итоговой стоимости может быть иной.
3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в Отчете об оценке, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Генеральный директор

С.С. Бирюков

Оценщик

С.Г. Маурус

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку приведено в редакции Задания № 02/24 от 18.07.2024 г. к Договору №01-ИРВ от «05» июля 2023 года.

Таблица 2

Задание на оценку	
Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 22 831 м ² , категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области
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. Земельный участок попадает под охранные зоны коммуникаций и водных объектов. При расчете учитывается площадь, не попадающая под данные охранные зоны.
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 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 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». Определение начальной цены для торгов.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», Банк России, иные лица, получившие 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;

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

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	<p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <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>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом;</p> <p>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;</p> <p>3) Дата оценки «18» июля 2024г.</p> <p>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование</p> <p>5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных 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	«18» июля 2024г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	18.07.2024г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписка 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	<p>Отчет об оценке составляется в форме электронного документа.</p> <p>Примечание к форме составления отчета:</p> <p>- Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно:</p> <p>1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора.</p> <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</p>

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	<p>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>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</p>	<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>
<p>Форма представления итоговой стоимости</p>	<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>
<p>Иные специфические требования к отчету об оценке</p>	<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: «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.</p> <p>Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.»;</p> <p>2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы</p>

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	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.

Оценщик (оценщики)	Оценка стоимости Объекта оценки проводится Оценщиком (Оценщиками), имеющими соответствующую квалификацию и образование, являющимися штатными сотрудниками Исполнителя, в отношении которых со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которых составляет не менее трех лет:				
	Ф.И.О. оценщика	Маурус Светлана Геннадьевна			
	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая организация Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО) (Россия, 350059, Краснодарский край г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1 Номер в реестре: № 01300 от 02.11.2022 г.			
	Сведения о квалификационных аттестатах оценщика	Номер аттестата	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации
		030478-1	08.10.2021	Оценка недвижимости	
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	036104-2	12.04.2024	Оценка движимого имущества		
Стаж работы в оценочной деятельности	Страховщик – ООО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-584-186337/23 страхования ответственности оценщика от 25.12.2023 г. Период страхования с 13.01.2024 г. по 12.01.2025 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей				
	Свыше 7 лет				

Источник: данные Заказчика

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике

В соответствии с Задаaniem №02/24 от 18.07.2024 г. к Договору №01-ИРВ от «05» июля 2023 года Заказчиком оценки является ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы». В таблице ниже представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 3

Реквизиты Заказчика	
Наименование	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.
Генеральный директор	Кравченко Евгений Викторович

Источник: данные Заказчика

3.2. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор. Сведения об Исполнителе представлены в таблице ниже.

Таблица 4

Сведения об Исполнителе	
Наименование	Сведения об Исполнителе
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»
Место нахождения	127055 г. Москва, ул. Тихвинская, д. 2
ИНН/КПП	7707549535 / 771501001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1057747010562. Дата присвоения – 16.05.2005
Телефон/факс	+7 495 778 82 08
Генеральный директор	Бирюков Сергей Сергеевич
Полис страхования ответственности оценщиков	Гражданская (профессиональная) ответственность Исполнителя застрахована в соответствии с правилами страхования гражданской ответственности оценщика в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Полис № 230005-035-000105/1 от 31.10.2023 г.). Срок действия с 31 октября 2023 г. по 27 августа 2024 г., страховая сумма 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей

Источник: данные Исполнителя

3.3. Оценщик Исполнителя

Участник составления настоящего Отчета имеет высшее и профессиональное образование в области оценочной деятельности. В таблице ниже приведены данные Оценщика Исполнителя, участвовавшего в выполнении работ.

Таблица 5

Сведения об Оценщике, проводившем оценку	
Наименование	Сведения об Оценщике
Сведения об оценщике (оценщиках), которые будут проводить оценку	Маурус Светлана Геннадьевна
Сведения о наличии квалификационных аттестатов в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030478-1 от 08.10.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр». Срок действия аттестата – до 08.10.2024 г.

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Наименование	Сведения об оценщике
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №036104-2 от 12.04.2024 г. по направлению «Оценка движимого имущества», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр». Срок действия аттестата – до 12.04.2027 г.
Наименование и местонахождение саморегулируемой организации, членом которой является оценщик (оценщики)	Член Саморегулируемой организации Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО) (регистрационный номер 01300 от 02.11.2022 г). Местонахождение: Россия, 350059, Краснодарский край г. Краснодар, 1-й пр. им. Филатова, д.2/1
Стаж в оценочной деятельности	С 29.09.2015 (более 7 лет)
Обязательное страхование гражданской ответственности	Ответственность оценщика застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «Ингосстрах». Полис №433-584-186337/23 страхования ответственности оценщика от 25.12.2023 г. (Страховщик – ООО «Ингосстрах»), период страхования с 13.01.2024 г. по 12.01.2025 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Почтовый адрес	127055 г. Москва, ул. Тихвинская, д. 2, ком.23, помещ. I, ком. 23-33
Номер контактного телефона	+7 (495) 77 88 208
Адрес электронной почты оценщика	smaurus@expertadvice.ru

Источник: данные Исполнителя

У Исполнителя с Оценщиком заключен трудовой договор:

- ❖ с С.Г. Маурус – Договор №08/18 от 05.10.2018.

3.4. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

- ❖ Настоящим ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- ❖ ООО «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.
- ❖ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.5. Сведения о независимости Оценщика

- ❖ Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке.
- ❖ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- ❖ Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне Договора об оказании услуг по оценке и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
- ❖ Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

3.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Иные сторонние организации и специалисты к процессу оценки и к подготовке Отчета об оценке не привлекались.

4. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Основные понятия оценки приведены в разделе III ФСО I:

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.

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

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.

Понятия «должен», «следует», «может» в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

1) понятие «должен» указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;

2) понятие «следует» указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;

3) понятие «может» указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

Основные понятия подходов к оценке приведены в разделах II, III, IV ФСО V:

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами) (пункт 4 ФСО V).

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки (пункт 11 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 (пункт 24 ФСО V).

Общие понятия видов стоимости:

В статье 3 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» дано следующее определение рыночной стоимости:

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

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 (пункт 15 ФСО II).

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 (пункт 16 ФСО II).

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки (пункт 17 ФСО II).

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу (пункт 18 ФСО II).

Термины и определения, используемые при оценке объектов недвижимого имущества:

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество (статья 130 ГК РФ).

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений

и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах (статья 133.1 ГК РФ).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (статья 1 ГК РФ).

Объекты недвижимости – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству (пункт 4 ФСО №7).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (пункт 13 ФСО №7).

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, частью которых оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером и конструкцией, конфигурацией, размером, местоположением и иными свойствами.

Неспециализированное имущество – имущество, которое продается на рынке.

Термины и определения, используемые в МСФО (IFRS) 13:

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)³.

Актив или обязательство, оцениваемые по справедливой стоимости, могут представлять собой:

- ❖ либо отдельный актив или отдельное обязательство (например, финансовый инструмент или нефинансовый актив);
- ❖ либо группу активов, группу обязательств или группу активов и обязательств (например, единицу, генерирующую денежные потоки, или бизнес)⁴.

Активный рынок – рынок, на котором сделки в отношении определенного актива или обязательства осуществляются с достаточной частотой и в достаточном объеме, чтобы обеспечивать информацию о ценах на постоянной основе.

Основной рынок – рынок с наибольшим для соответствующего актива или обязательства объемом торгов и уровнем активности⁴.

Выходная цена – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства⁴.

Методы оценки в соответствии с МСФО (IFRS) 13⁴:

- ❖ затратный подход – метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности

³ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н).

⁴ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 №217н).

- ❖ актива (часто называемая текущей стоимостью замещения);
- ❖ доходный подход – методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, денежные потоки или доходы и расходы) в одну текущую (то есть дисконтированную) величину. Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими ожиданиями рынка в отношении указанных будущих сумм;
- ❖ рыночный подход – метод оценки, в котором используются цены и другая соответствующая информация, основанная на результатах рыночных сделок, связанных с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В настоящем Отчете оценщики/Оценщик – это физическое лицо/лица, выполнившие и подписавшие Отчет об оценке.

Глоссарий сокращений и аббревиатур:

ВВП – валовой внутренний продукт.	НДС – налог на добавленную стоимость.
ВРИ – вид разрешенного использования.	НЭИ – наиболее эффективное использование.
га – гектар (единица измерения площади).	пг. – полугодие.
г/г – показатель в годовом исчислении, который отражает изменение по сравнению с аналогичным месяцем (кварталом) предыдущего года.	пгт. – поселок городского типа.
ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации.	ПЗЗ – Правила землепользования и застройки.
ГПЗУ – Градостроительный план земельного участка.	ПИР – проектно-изыскательные работы.
ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации.	пог. м – погонный метр (единица измерения изделия).
д. – дом.	ПУКП – первичный рынок участков без подряда в организованных коттеджных поселках.
дер. – деревня.	руб. – российский рубль (национальная валюта Российской Федерации).
долл. США – доллар США (официальная денежная валюта США).	РФ – Российская Федерация.
з/у (ЗУ) – земельный участок.	с/п – сельское поселение.
ИПЦ – индекс потребительских цен.	СМР – строительно-монтажные работы.
кв. – квартал.	сот. – сотка (единица измерения изделия).
ЛЭП – линия электропередачи.	СРО – саморегулируемая организация оценщиков.
мин. – минута (внесистемная единица измерения времени).	ТП – трансформаторная подстанция.
МБК – Московское большое кольцо («Большая бетонка»).	ТУ – технические условия.
МЖД – Московская железная дорога.	ТЭО – технико-экономическое обоснование.
МКАД – Московская кольцевая автодорога.	ТЭП – технико-экономические показатели.
ММК – Московское малое кольцо («Первая Бетонка», «Бетонка», «Пятидесятикилометровка»).	УБП – участки без подряда.
МО – Московская область.	ФЗ – Федеральный закон.
м ² – квадратный метр (единица измерения площади).	ФСО – федеральные стандарты оценки.
	ЦБ РФ – Центральный банк Российской Федерации.
	МСФО (IFRS) – Международный стандарт финансовой отчетности.

В расчетах используется Международная система единиц измерения СИ. В процессе оценки Исполнитель оставляет за собой право проводить округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объекта оценки.

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

5.1. Специальные допущения

1. Оценка объекта оценки проводится без учета обременения в виде доверительного управления.
2. Земельный участок попадает под охранные зоны коммуникаций и водных объектов. При расчете учитывается площадь, не попадающая под данные охранные зоны.
3. Оценка справедливой и рыночной стоимости объекта оценки определяется в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
4. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки, а также с учетом МСФО (IFRS) 13.

5.2. Прочие допущения

1. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
2. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими видимых ошибок.
3. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.
4. Допускается возможность использования в расчетах за период с даты оценки до даты составления Отчета фактических макроэкономических и отраслевых показателей, принимая их в качестве частного варианта прогноза, имеющегося на дату оценки.

5.3. Ограничения оценки

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика в отношении стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет реализован на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете об оценке.
2. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и как следствие, на справедливую и рыночную стоимость объекта оценки.
3. Любое распределение итоговой величины стоимости между составляющими элементами объекта оценки, если таковое имеется в Отчете, применяется только для целей и задач, указанных в Отчете. Отдельные показатели стоимости любого из элементов объекта оценки не могут быть использованы отдельно от Отчета для любых других целей и задач без специального обоснования и расчетов.
4. Осмотр объекта оценки не производился. Оценка проводится в допущении, что состояние оцениваемых земельных участков на дату оценки соответствует состоянию.

Прочие допущения и ограничительные условия указаны по тексту настоящего Отчета.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями следующих стандартов, регламентирующих практику профессиональной оценки:

- ❖ Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
- ❖ Специальные стандарты оценки:
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.

Использование вышеперечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации по состоянию на дату оценки и дату составления настоящего Отчета, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»⁵.

Настоящая работа также была выполнена в соответствии с базовыми положениями стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Саморегулируемой организацией оценщиков «Региональная ассоциация оценщиков», членом которой является оценщик Исполнителя настоящей оценки.

Данные стандарты и правила обязательны к применению оценщиками – членами установленных Саморегулируемой организацией оценщиков «Региональная ассоциация оценщиков» в части, не противоречащей действующим на дату составления Отчета редакциям Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки.

⁵ С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложениях к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- ❖ Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости;

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Настоящий раздел Отчета подготовлен с использованием информации, указанной в разделе 7.1. «Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки» настоящего Отчета.

В соответствии с Заданием на оценку (Задание №02/24 от 18.07.2024 г. к Договору № 01-ИРВ от «05» июля 2023 года), оценке подлежит:

Объект оценки, представляющий собой недвижимое имущество – земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 22 831 м², категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный в Солнечногорском районе Московской области.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе по составу, приведены в нижеследующих таблицах.

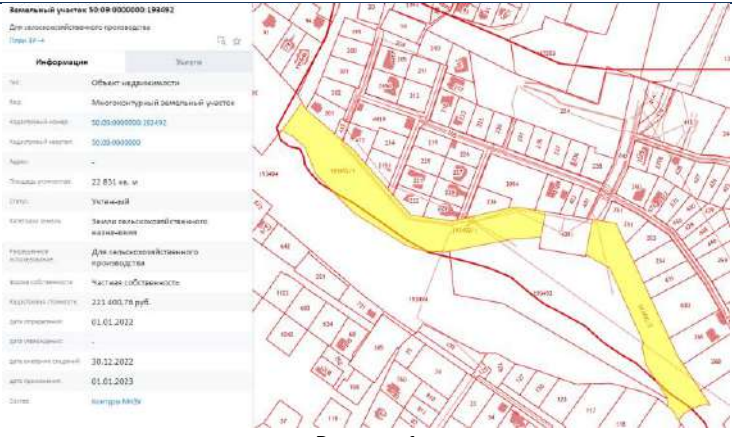
Таблица 6

Количественные и качественные характеристики объектов оценки для земельного участка с кадастровым номером:
50:09:0000000:193492

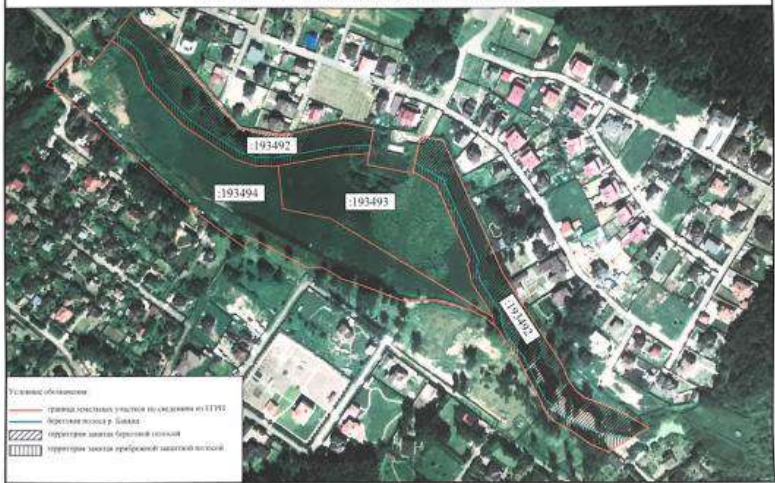
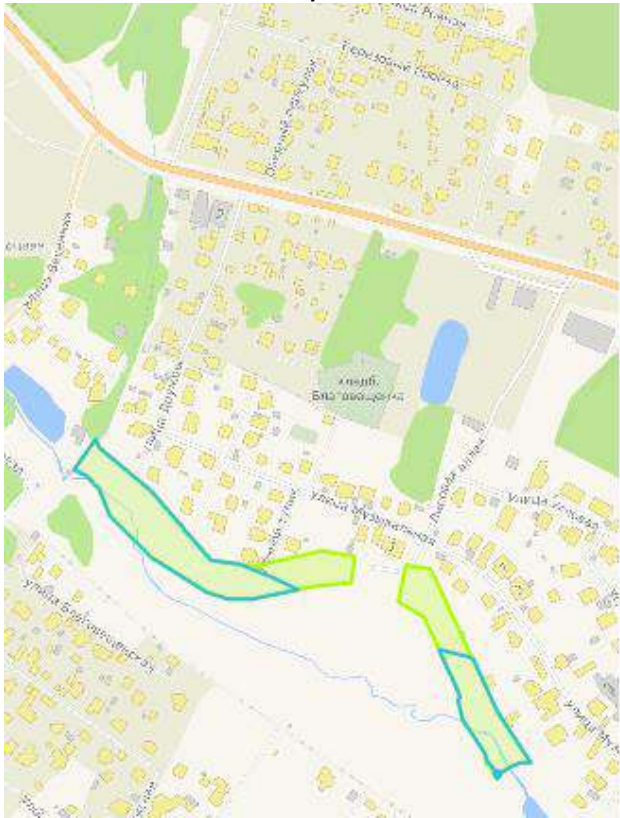
Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Кутузовское, Российская Федерация, в районе д. Благовещенка
Кадастровый номер	50:09:0000000:193492
Площадь земельного участка, м ²	22 831
Кадастровая стоимость, руб.	221 400,76
Имущественные права на Объект оценки	Право общей долевой собственности Субъект права: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»
Правоподтверждающий документ	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время Объект оценки не используется
Особые отметки	Зона СХ-3 (Зона сельскохозяйственных угодий) ⁶ . Зоны с особыми условиями использования территорий, расположенные на участке с кадастровым номером 50:09:0000000:193492: 1. Приаэродромная территория. Аэродром Шереметьево. Сектор 3.1. Площадь пересечения: 22 827 м ² . Процент пересечения:100% 2. Приаэродромная территория. Аэродром Шереметьево. Подзона шестая. Площадь пересечения: 22 827 м ² . Процент

⁶ Источник информации: <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0000000:193492/>.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика	Показатель
	<p>пересечения:100%</p> <p>3. Государственный лесной реестр. Земельный участок пересекается с государственным лесным реестром. Площадь пересечения:1 м². Процент пересечения:0%</p> <p>4. Прибрежная защитная полоса. Ручей. Площадь пересечения:2367 м². Процент пересечения:10.4%</p> <p>5. Прибрежная защитная полоса. река Банька Распоряжение №76-РМ от 20.01.2023. Площадь пересечения:3 953 м². Процент пересечения:17.3%</p> <p>6. Водоохранная зона. Ручей. Площадь пересечения:2367 м². Процент пересечения:10.4%</p> <p>7. Водоохранная зона. река Банька Распоряжение №76-РМ от 20.01.2023. Площадь пересечения: 16 057 м². Процент пересечения:70.3%.</p> <p>8. Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. III зоны пояса ЗСО. Площадь пересечения:22 827 м². Процент пересечения:100%</p> <p>9. Береговая полоса. Ручей. Площадь пересечения:271 м². Процент пересечения:1.2%</p> <p>10. Береговая полоса. река Банька. Площадь пересечения:966 м². Процент пересечения:4.2%</p>
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление № 50:09:0000000:193492-50/416/2020-2 от 03.11.2020
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Пятницкое
Расстояние от МКАД, км	15
Форма участка	Многоугольная, вытянутая, в 2-х контурах
Подъездные пути	Имеются
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	пересекается с акваторией реки Банька и ширина водоохранной зоны – 20 м
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	 <p>Рисунок 1 Источник: Публичная кадастровая карта</p>

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика	Показатель
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)</p>	<div data-bbox="692 232 1469 745"> <p>Схема расположения береговой и прибрежной защитной полосы р. Банька</p>  </div> <p style="text-align: center;">Рисунок 2</p>  <p style="text-align: center;">Рисунок 3</p>
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Оценка проводится в допущении, что земельный участок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - вытянутой, многоугольной формы - пересекается с акваторией реки Банька и ширина водоохраной зоны – 20 м. - в границах ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения 833-РМ 28.07.2022

7.3. Информация о текущем использовании

На дату оценки земельный участок не застроен и не используется.

7.4. Информация об износе и устареваниях

7.4.1. Физический износ объекта оценки

В соответствии со статьей 11 Земельного кодекса Российской Федерации земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, поэтому понятие физического износа не применяется к земельным участкам, за исключением случаев истощения плодородия сельскохозяйственных земель и специальных случаев искусственного создания территорий.

7.4.2. Функциональное устаревание объекта оценки

Функциональный износ (устаревание) – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ (услуг) требованиям современных рыночных стандартов.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью затрат на воспроизводство и стоимостью затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Функциональное устаревание подразделяют на устранимое и неустрашимое.

Устранимое функциональное устаревание определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Признаком неустрашимого функционального устаревания является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков.

Признаков функционального устаревания (заболоченности, угрозы схода селей и лавин, загрязнения поверхности мусором, отходами, ядовитыми соединениями и т.д.) не выявлено.

7.4.3. Экономическое устаревание объекта оценки

Учитывая конкретные особенности местоположения объектов оценки, их окружение, функциональное назначение и текущее состояние рынка, Оценщик констатирует об отсутствии признаков экономического (внешнего) устаревания.

Понятие внешнего устаревания к земельным участкам не применяется, так как земельные участки оцениваются с учетом всех обстоятельств рыночной обстановки.

7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0000000:193492⁷ пересекается с рекой Банька, пересечение с акваторией реки и ширина водоохраной зоны – 20 м, находится в границах ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения 833-РМ 28.07.2022.

Данное ограничение накладывает ограничения в использовании земельного участка.

Ограничения, связанные с водоохранной зоной и прибрежной защитной полосой⁸

В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ⁹ в границах прибрежной защитной полосы, запрещается:

- ❖ использование сточных вод для удобрения почв;
- ❖ размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- ❖ осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

⁷ <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0000000:193492/>.

⁸ Источник информации:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/4c65ff0f232195d8dccc08535d2c3923d5b67f1c/.

⁹ Источник информации: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/.

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- ❖ движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- ❖ размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- ❖ размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- ❖ сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- ❖ разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах»);
- ❖ распашка земель;
- ❖ размещение отвалов размываемых грунтов;
- ❖ выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Согласно п. 16 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

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

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

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

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

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

В соответствии с п.16.1 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года №74-ФЗ в отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Таким образом, на территории водоохранной зоны без оборудования сооружений для очистки сточных вод запрещается ведение каких-либо сельскохозяйственных работ, подразумевающих применение пестицидов и агрохимикатов. Кроме того для использования сельскохозяйственной техники (относящейся к транспортным средствам) необходимо оборудовать дороги и площадки с твердым покрытием.

Справка о земельном участке с кадастровым номером 50:09:0000000:193492

План мероприятий Печатная форма

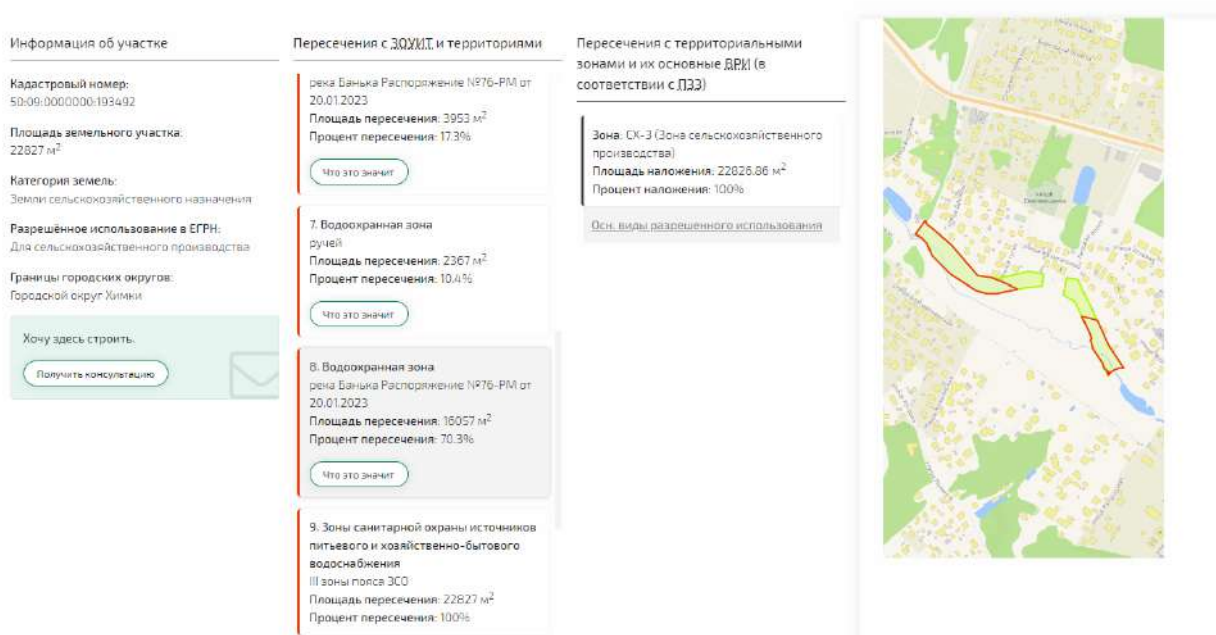


Рисунок 4

Источник: Геопортал Подмосковья (<https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0000000:193492>)

По данным источника информации площадь водоохранной зоны составляет 16 057 м². Исходя из этого площадь земельного участка, которую возможно использовать в соответствии с имеющимся ВРИ, составит 6 774 м² (=22 831¹⁰-16 057).

7.6. Характеристика местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект недвижимости расположен в Солнечногорском городском округе.

Краткая характеристика Московской области¹¹

Московская область (неофициально — Подмосковье) — субъект Российской Федерации, входит в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области не определен, фактически — город Москва, часть органов государственной власти расположена в Красногорске. Площадь территории Московской области составляет 44 329 м².

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального

¹⁰ Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109.

¹¹ Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Московская_область/.

значения Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Московская область образована 14 января 1929 года. Исторически области предшествовала Московская губерния, образованная в 1708 году. Регион был частью Центрально-Промышленной области, образованной в ходе укрупнения единиц административно-территориального деления РСФСР, а 3 июня 1929 года она была переименована в Московскую область.

Административно область состоит из 56 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков Агородского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального управления область состоит из 64 городских округов.

Свое название область получила по городу Москве, который, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит. Органы государственной власти Московской области размещаются на территории города Москвы и Московской области. В 2007 году большинство органов исполнительной власти было перемещено в новый Дом Правительства Московской области, расположенный на территории городского поселения Красногорск Красногорского района, в 350 м от МКАД.

Население

Население Московской области составляет 8 651 260 чел. (на 2024 год), средняя плотность населения — 195,16 чел./км². Доля городского населения – 80,55%. Прирост населения в области идет главным образом за счет увеличения числа жителей городов — такая тенденция отмечается с 1970-х годов; в городах или поселках городского типа живет большинство населения — свыше 80%.

Административно-территориальное устройство Московской области

Для осуществления функций государственного управления Московская область, в соответствии с законом Московской области от 31 января 2013 года №11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (с изменениями на 28 декабря 2020 года), подразделяется на (по состоянию на лето 2021 года):

- ❖ города областного подчинения (52);
- ❖ поселки городского типа областного подчинения (3);
- ❖ закрытые административно-территориальные образования (5).

Для осуществления местного самоуправления в области выделены (по состоянию на лето 2021 года):

- ❖ городские округа (60)

На рисунке ниже представлено административно-территориальное деление Московской области.

Административно-территориальное деление Московской области



Рисунок 5

Экономика

Экономика Московской области — третья среди субъектов Российской Федерации по объёму ВРП (2016 г.). Объём валового регионального продукта области в 2017 году составил 3,8 трлн рублей; наиболее значительные доли в структуре ВРП занимают оптовая и розничная торговля (25 %), обрабатывающая промышленность (20,2 %), операции с недвижимым имуществом (11,9 %), транспорт и связь (8,6 %).

Численность рабочей силы на 1 января 2017 года составляла 4,078 млн человек. Уровень зарегистрированной безработицы 2017 году составил 3,2 %. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций в 2017 году составила 46,9 тыс. руб., 7,3 % населения имело доходы ниже прожиточного минимума.

Важной особенностью экономико-географического положения области является её соседство с Москвой: с одной стороны, близость столицы способствует развитию промышленности и науки в области, делает область миграционно привлекательным регионом, с другой стороны — Москва «перехватывает» трудовые ресурсы области, в московский бюджет поступают налоги значительной части населения области, работающей в Москве. В 2010 году в субъекте было зарегистрировано 224,2 тыс. предприятий и организаций; при этом наибольшее их число (66,0 тыс.) относилось к сфере услуг, значительно было также число предприятий обрабатывающей промышленности (24,2 тыс.) и строительства (21,2 тыс.). Оборот предприятий и организаций в 2010 году составил 4 589,3 млрд руб. (3-е место по России после Москвы и Тюменской области), при этом наибольший оборот имели, опять же, предприятия сферы услуг (2 428,9 млрд руб.). 88,2 % предприятий в 2018 году находились в частной собственности.

Промышленность

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после г. Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения. Промышленность региона использует преимущественно привозное сырьё; она основывается на мощной научно-технической базе и высококвалифицированных трудовых ресурсах; тесно связана с промышленностью Москвы.

На территории Московской области насчитывается около сотни объектов, способствующих привлечению инвестиций, из них 4 особых экономических зоны (особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Дубна», особая экономическая зона технико-внедренческого типа «Исток», особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Ступино Квадрат», особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Кашира»), 59 индустриальных парков, 14 технопарков и 21 промышленная площадка.

Общее количество резидентов индустриальных парков, особых экономических зон, технопарков и промышленных площадок - более 1200 компаний. При этом площадь особых экономических зон и индустриальных парков превышает 5,8 тыс. га, количество рабочих мест - 10,6 тыс. человек с прогнозируемым ростом до 44 тыс. рабочих мест.

В Московской области развиты машиностроение и металлообработка. Производится оборудование тепловой и ядерной энергетики (ЗиО-Подольск), ядерного топлива (Электросталь — «ТВЭЛ»); космическая и ракетная техника (Королев — РКК «Энергия», Химки — НПО Лавочкина, Реутов — НПО машиностроения, Дзержинский — МКБ «Горизонт» и т. д.); магистральные тепловозы (Коломенский завод), вагоны метро (Мытищи — Метровагонмаш), электропоезда (Демидовский машиностроительный завод); автомобили (СеАЗ), автобусы (Ликино-Дулево — Ликинский автобусный завод, Голицыно и Яхрома); сельскохозяйственные машины, экскаваторы и краны (г. Люберцы, г. Дмитров, г. Балашиха); высококачественные стали (г. Электросталь); оборудование легкой промышленности (основные центры — г. Коломна, г. Климовск, г. Подольск); кабели (г. Подольск); оптические приборы (Красногорский завод им. С. А. Зверева, Лыткаринский завод оптического стекла).

На территории области особая концентрация предприятий оборонного комплекса (Российский центр демонстрации вооружения, военной техники и технологий в г. Красноармейске, самолетостроительное производство корпорации МиГ в г. Луховицах, ОАО «Камов», НПП «Звезда», Государственный научно-исследовательский институт авиационных систем, Фазотрон-НИИР и многие другие).

Одной из ведущих отраслей специализации Московской области является строительство. По показателям ввода жилья в последние годы Московская область значительно превышает среднероссийский уровень. Как следствие, развита промышленность строительных материалов. Действуют цементные производства в г. Воскресенске и г. Коломне (Щуровский цементный завод), завод сухих строительных смесей в г. Красногорске и множество керамических производств. Развита дерево обрабатывающая промышленность (в г. Бронницах, г. Шатуре и др.). В г. Мытищах работает завод по производству инновационного целлюлозного утеплителя эковаты («Промэковата»). Московская область имеет одни из самых высоких объемов производства кирпича, а также сборных железобетонных конструкций и деталей.

Химическая промышленность работает в основном на привозном сырье. Производятся кислоты (г. Щелково), минеральные удобрения (г. Воскресенск — производственные объединения «Фосфаты» и «Минудобрения»), синтетическое волокно (г. Серпухов и г. Клин), пластмассовые изделия (г. Орехово-Зуево), лаки и краски (г. Сергиев Посад, г. Одинцово), фармацевтические изделия (г. Старая Купавна) и т. д.

Во многих городах действуют предприятия пищевой промышленности. Область занимает одно из ведущих мест в России по производству мяса и субпродуктов пищевых убойных животных, а также мяса птицы. По производству водки Московская область является лидером среди субъектов Российской Федерации (по производству ликероводочных изделий с содержанием спирта до 25% область занимает более скромное 12-е место).

Ранее ведущей отраслью являлась легкая промышленность (на нее приходилось свыше 35% валового промышленного производства области), которая начала развиваться в окрестностях Москвы уже в XVIII веке. Таким образом, легкая промышленность — старейшая промышленная отрасль в регионе. Сохранилось хлопчатобумажное (в г. Егорьевске, г. Ногинске, г. Орехово-Зуево) и шерстяное (в г. Павловском Посаде, г. Пушкино) производства. Производятся также трикотажные изделия (в г. Ивантеевке, г. Дмитрове).

Инвестиционные проекты в области нанотехнологий реализуются в г. Дубне, г. Краснознаменске, г. Хотькове; в г. Фрязино формируется научно-производственный кластер

«Фотоника», суммарный объем инвестиций в создание которого оценивается в 150 млн долл. США.

Развиты художественные промыслы (гжельская керамика, жостовские подносы, федоскинская лаковая миниатюра, игрушечный промысел). Действуют фаянсово-фарфорные заводы в г. Ликино-Дулеве (Дулевский фарфоровый завод) и г. Вербилках («Фарфор Вербилкок»).

Энергетика

Московская энергосистема является частью Объединённой энергосистемы Центра и обслуживает потребителей Москвы и Московской области. Ключевые особенности Московской энергосистемы — жесткая экологическая политика, высокая концентрация генерирующих мощностей на небольшой площади, преобладание в структуре генерирующих мощностей тепловых электростанций (свыше 80%).

Электроэнергию вырабатывают:

- ❖ Каширская ГРЭС (1 910 МВт);
- ❖ Шатурская ГРЭС (1 500 МВт);
- ❖ Дзержинская ТЭЦ №22 (1 300 МВт);
- ❖ ТЭЦ №27 (1 060 МВт);
- ❖ пиковая Загорская ГАЭС (1 200 МВт);
- ❖ пиковая Электрогорская ГРЭС (623 МВт) и другие.

Основным энергетическим проектом региона является строительство Загорской ГАЭС-2 мощностью 840 МВт. Несмотря на большие абсолютные показатели производства электроэнергии, область является импортером электроэнергии: производство составляло в 2010 году 30,1 млрд. кВт/ч, потребление значительно его превышало (45,4 млрд кВт/ч); в структуре потребления основными потребителями являются обрабатывающие производства и население.

Газораспределительную систему Московской области эксплуатирует ГУП МО «Мособлгаз»; это же предприятие поставляет природный газ населению; магистральные газопроводы эксплуатирует ООО «Газпром трансгаз Москва». Компания «Газпром межрегионгаз Москва» является основным поставщиком природного газа, на независимых поставщиков приходится не более 15% поставок.

Московская область обладает одной из наиболее развитых в России систем нефтепродуктообеспечения; ежегодно в область ввозится 2,5—3 млн т автомобильного бензина и около 1,5 млн т дизельного топлива. Транспортировкой и реализацией нефтепродуктов в области занимается ОАО «Мостранснефтепродукт» обслуживающий кольцевой нефтепродуктопровод, с помощью которого перераспределяются потоки поступающего с Московского, Рязанского и Нижегородского нефтеперерабатывающих заводов топлива.

Краткая характеристика Солнечногорского района Московской области¹²

Солнечногорский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) в Московской области РСФСР и современной России (1929—1957, 1960—1963, 1965—2019) и одноимённое бывшее муниципальное образование (муниципальный район, 2006—2019).

9 января 2019 года на территории муниципального района было образовано новое муниципальное образование городской округ Солнечногорск.

9 апреля 2019 года вместо Солнечногорского района как административно-территориальной единицы области образован город областного подчинения Солнечногорск с административной территорией.

Административный центр — город Солнечногорск, который как город областного подчинения в 1960—2001 гг. не входил в состав района.

Район граничит с городскими округами: Клин, Истра, Красногорск, Химки, Лобня и Дмитровским Московской области, а также с Зеленоградом города Москвы. Площадь территории — 1 085,07 км². Численность населения района составляет 146 375 чел. на 2019 год.

Солнечногорский район с 2001 до 2003 гг. включал 1 город районного подчинения (Солнечногорск), 3 посёлка городского типа (Андреевка, Менделеево, Поварово) и 11 сельских

¹² Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечногорский_район

**ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

округов: Андреевский, Вертлинский, Искровский, Кировский, Кутузовский, Мошницкий, Обуховский, Пешковский, Подолинский, Пятницкий, Ржавский, Соколовский, Солнечногорский.

С 2003 до 2006 гг. количество сельских округов сократилось до 10, а число пгт увеличилось до 4: Ржавский сельский округ был упразднён, а составлявшие его посёлок Ржавки и деревня Новые Ржавки были объединены в новый пгт (рабочий посёлок) Ржавки.

Город Солнечногорск с 1960 до 2001 гг. как город областного подчинения не входил в состав района.

В Солнечногорский муниципальный район с 1 января 2006 до 9 января 2019 гг. входило 11 муниципальных образований, в том числе 5 городских и 6 сельских поселений. С 9 января 2019 г. городские и сельские поселения были ликвидированы. В границах их территорий были образованы территориальные управления.

Административно-территориальное деление Московской области



Легенда карты:

- Более 50 000 жителей
- 5000—20 000 жителей
- 2000—5000 жителей
- 1000—2000 жителей
- Менее 1000 жителей

Рисунок 6

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Солнечногорский_район

По территории района проходят важные транспортные магистрали России — Главный ход Октябрьской железной дороги и автомагистраль М10 Е 105 Москва — Санкт-Петербург, а также «Малое московское кольцо» А107 и Большое кольцо Московской железной дороги (БК МЖД).

Экология Московской области



Рисунок 7

На следующих рисунках показано территориальное расположение объекта оценки.

Оцениваемый земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0000000:193492 расположен на территории Российской Федерации, Московской области, р-н Солнечногорском, с/п Кутузовское, в районе д. Благовещенка.

Расположение объекта оценки на карте

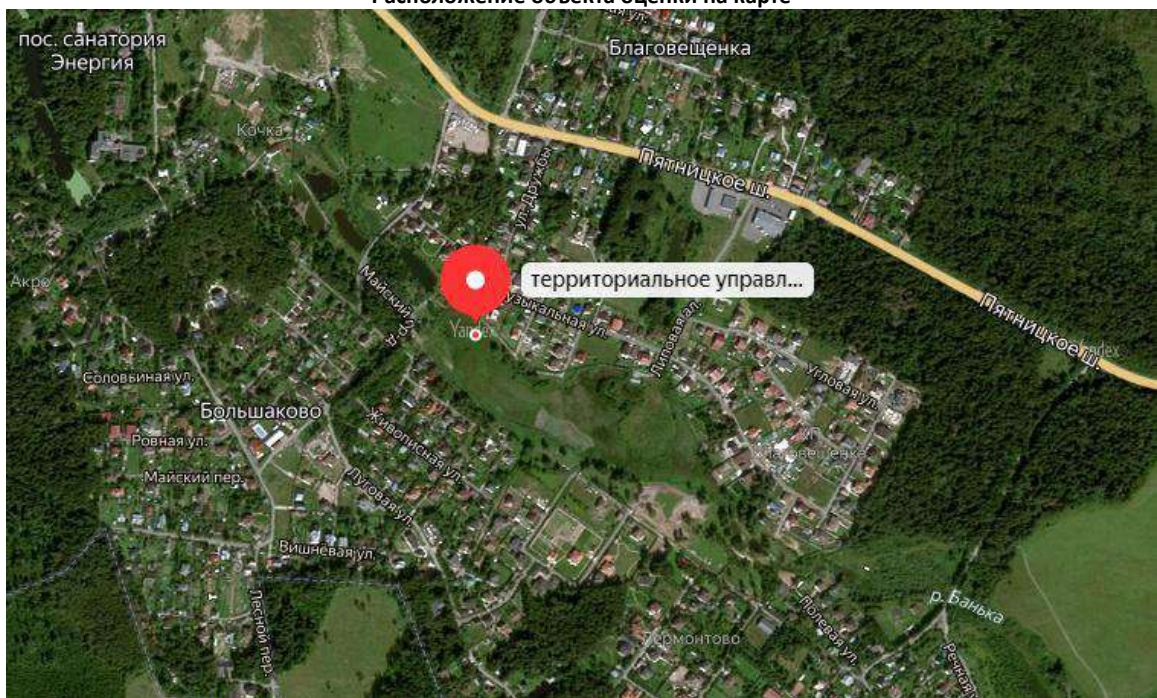


Рисунок 8

Источник: Яндекс карты

ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

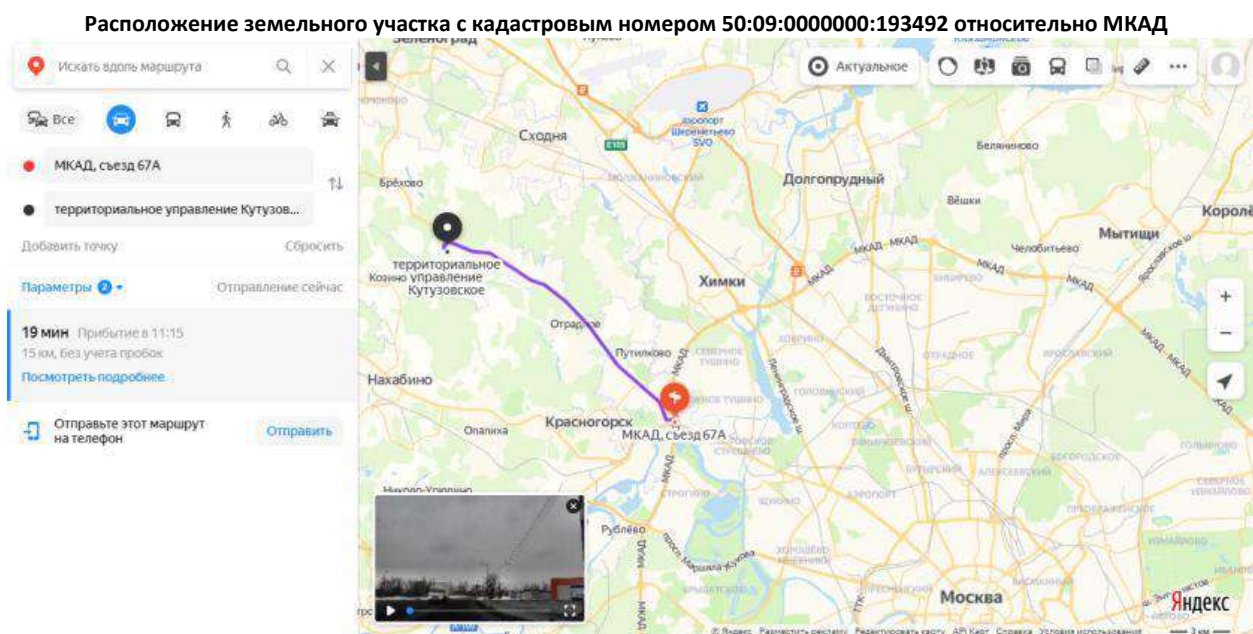


Рисунок 9

Источник: Яндекс карты

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В рамках настоящего раздела Отчета об оценке представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости объекта оценки.

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки¹³

Политические обстоятельства детально не рассматривались.

Как правило, в сделке предполагается участие двух российских участников (юридических лиц), каждый из которых вполне владеет информацией о текущей политической ситуации. Иностранные компании, которые могут иметь интерес к сделке, имеют возможность обратиться к профессиональным консультантам (политологам).

Оценка осуществляется в условиях высокой неопределенности в связи с событиями общеполитического характера, развивающимися с 24.02.2022, и последующим введением ряда санкций против России со стороны западных государств. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости объекта оценки. Оценщик полагает, что внешние геополитические обстоятельства находят свое отражение через экономические обстоятельства.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки.

Расчеты выполнены на условиях рынка объекта оценки, сложившихся на дату оценки.

При изменении ситуации на рынке объекта оценки после даты оценки итоговая величина стоимости может существенно измениться.

Анализ влияния общей социально-экономической обстановки в стране

Анализ влияния социально-экономической обстановки в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли (сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект) и перспектив развития объекта оценки.

Обзор подготовлен на основе материалов НАО «Евроэксперт»¹⁴.

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 г. ВВП превысил уровень прошлого года на 4,2% г/г после +7,6% г/г в феврале 2024 г. С исключением сезонного и календарного факторов темп роста ВВП в марте составил +0,1% м/м SA. По итогам 1 кв. 2024 г., по оценке

¹³ Источник информации: Методические разъяснения по определению стоимости в условиях высокой неопределенности внешних факторов (https://srosovnet.ru/press/news/040322-2/?utm_source=email/).

¹⁴ Источник: <https://euroexpert.ru/analytics/>.

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

Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,4% г/г.

Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1 кв. 2024
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6*	104,2
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	107,6
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	105,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	101,2
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	н/д
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4***	105,8***
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	110,5
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	58,5****
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	41,6****

Рисунок 10

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Индекс промышленного производства в марте 2024 г. сохранил рост: +4,0% г/г после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте 2024 г. начал играть эффект более высокой базы 2023 г. При этом с учётом сезонности производство в марте 2024 г. выросло на 0,1% м/м SA после +1,3% м/м SA в феврале 2024 г.

В целом же за 1 кв. 2024 г. прирост индекса промышленного производства составил +5,6% г/г – сопоставимо с рекордными 2-3 кв. 2023 г. Обрабатывающая промышленность в марте 2024 г. показала достаточно высокий прирост выпуска: +6,0% г/г после +13,5% г/г в феврале 2024 г. С устранением сезонного фактора рост производства составил +0,4% м/м SA после +1,5% м/м SA в феврале 2024 г.

По итогам 1 кв. 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г. Машиностроительный комплекс в марте 2024 г. по-прежнему был "локомотивом" роста и продолжил демонстрировать двузначные темпы прироста выпуска: +22,9% г/г после +33,0% г/г в феврале 2024 г. (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте 2024 г. +3,7 п.п.).

Рост металлургического комплекса в марте 2024 г. составил +3,9% г/г после +16,7% г/г в феврале 2024 г. (вклад в рост обрабатывающего сектора в марте 2024 г. +0,8 п.п.). Рост добывающего сектора в марте 2024 г. составил +0,4% г/г после +2,1% г/г в феврале 2024 г. Прирост добычи угля практически не изменился относительно февраля 2024 г. (+5,3% г/г после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (+2,0% г/г после +4,9% г/г). С устранением сезонности в марте 2024 г. -0,3% м/м SA после +1,1% м/м SA. По итогам 1 кв. 2024 г. рост выпуска в добывающем секторе составил +1,1% г/г.

Индекс потребительских цен

В марте 2024 г. потребительские цены выросли на 0,39% (в феврале 2024 г. – на 0,68%). С сезонной корректировкой в годовом выражении (далее – с.к.г.) месячный прирост цен снизился и составил 4,5%. Годовая инфляция в марте 2024 г. практически не изменилась и составила 7,72% (в феврале 2024 г. – 7,69%), текущие темпы роста цен близки к значениям в аналогичный период 2023 г.

Несмотря на замедление по сравнению с осенними месяцами 2023 г., темпы роста цен остаются высокими по широкому кругу товаров и услуг. В марте 2024 г. показатели устойчивого месячного роста цен (с.к.г.) изменялись разнонаправленно. Основной проинфляционный фактор – высокий внутренний спрос, который продолжает опережать возможности расширения

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

предложения.

В марте 2024 г. вклад в ИПЦ товаров и услуг с волатильной ценовой динамикой уменьшился по сравнению с февралем 2024 г. После значительного ускорения в феврале 2024 г., замедлилось удорожание услуг пассажирского транспорта, а также зарубежного туризма. Ускорило снижение цен (с.к.г.) на плодоовощную продукцию.

Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2019 г.-март 2024 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %

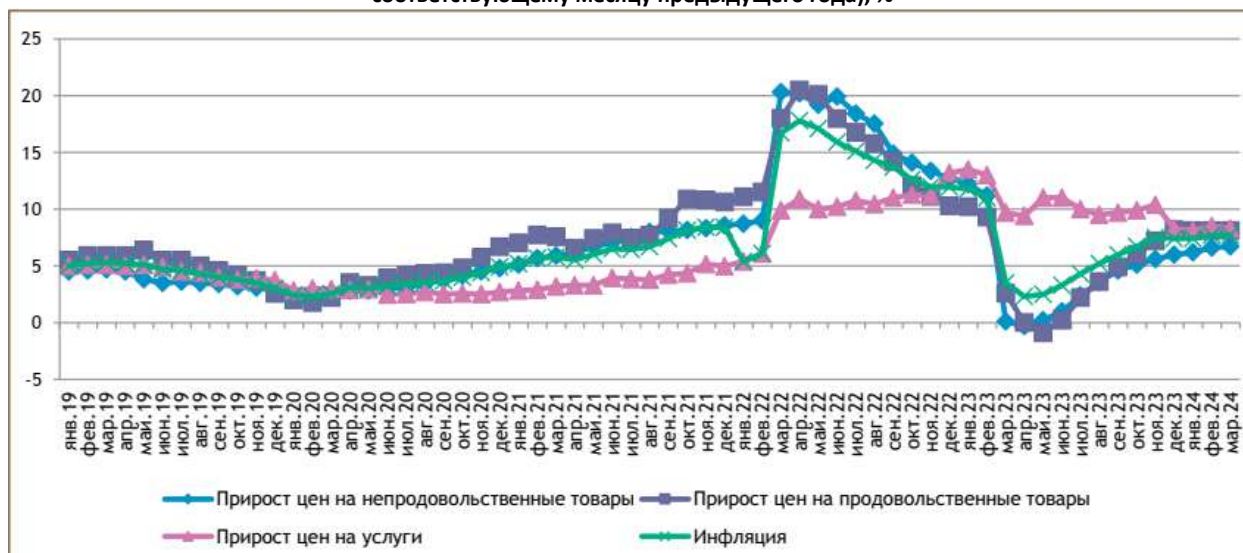


Рисунок 11

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Внешняя торговля

В 2023 г. внешнеторговый оборот России составил 710 млрд долл. США (-16% к 2022 г.), в том числе экспорт – 425 млрд долл. США (-28%), импорт – 285 млрд долл. США (+12%). Сальдо торгового баланса оставалось положительным, 140 млрд долл. США (в 2022 г. – положительное, 337 млрд долл. США).

По итогам 1 кв. 2024 г. внешнеторговый оборот России составил 161 млрд долл. США (+9% к 1 кв. 2023 г.), в том числе экспорт – 98 млрд долл. США (+7%), импорт – 63 млрд долл. США (+11%). Сальдо торгового баланса оставалось положительным, в 1 кв. 2024 г. составило 35 млрд долл. США (в 1 кв. 2023 г. – положительное, 34 млрд долл. США).

Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-1 кв. 2024 гг., млрд долл. США

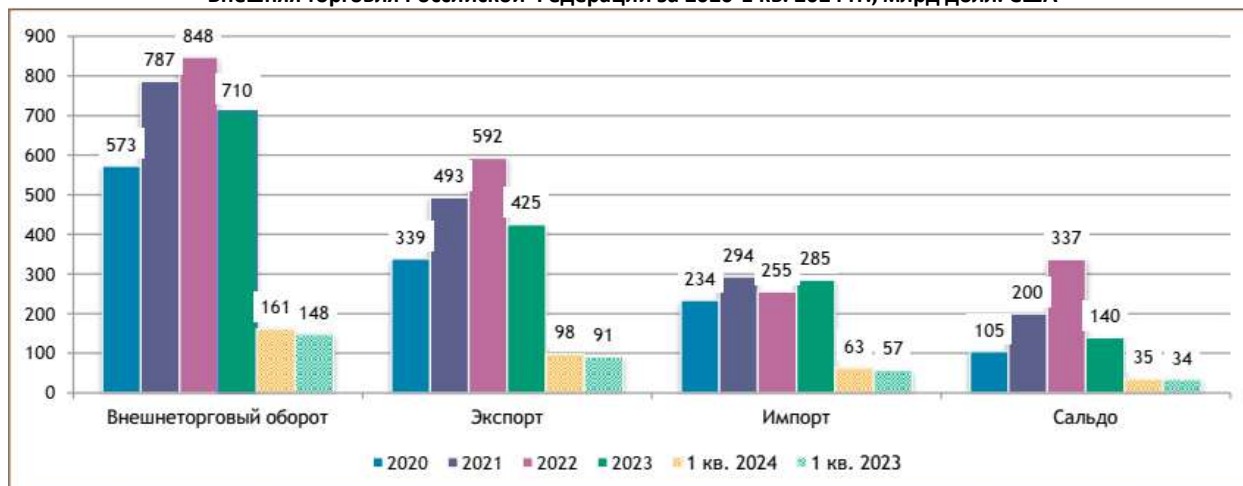


Рисунок 12

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

В 1 кв. 2024 г. российский экспорт составил 98 млрд долл. США (-6,8% относительно 1 кв. 2023 г.). Доля топливноэнергетических товаров в январе-феврале 2024 г. сохранилась на уровне около

63%. Доля китайского рынка в экспорте оценивается в 31% (+4,5 п.п. к аналогичному показателю 2023 г.). Поставки топливно-энергетических товаров на этот рынок имели разнонаправленную динамику. Дисконт к цене российской нефти снизился до околонулевых уровней. Поставки металлов в Китай увеличились, в том числе из-за ограничений на рынках недружественных стран.

Российский импорт в 1 кв. 2024 г. снизился до 63,3 млрд долл. США (-9,8% относительно 1 кв. 2023 г.). Доля китайских товаров в импорте оценивается в 43% (+6,4 п.п.). После роста в январе-феврале 2024 г. (+12,5%) в марте 2024 г. произошло значительное снижение поставок из Китая (-14,2%), которое, вероятно, связано с риском вторичных санкций.

Валютный рынок

В марте 2024 г. на валютном рынке не наблюдалось значительной волатильности. Изменение курса рубля к доллару США было аналогично показателю февраля 2024 г. (в марте 2024 г. – ослабление на 1,5%, в феврале 2024 г. – на 1,3%). Поддержку национальной валюте оказали продажи иностранной валюты со стороны экспортеров, возросшие в конце марта 2024 г. на фоне налогового периода, а также поддержание Банком России жестких денежно-кредитных условий с сохранением ключевой ставки на уровне 16,0%.

Совокупный месячный объем торгов на внутреннем биржевом валютном рынке в марте 2024 г. немного увеличился (на 6,4%), до 10,1 трлн руб.; среднедневной объем торгов составил 503,9 млрд руб. Объем торгов на валютном внебиржевом рынке в марте 2024 г. по сравнению с февралем 2024 г. вырос на 10,7%, до 13,4 трлн руб. (в феврале 2024 г. – 12,1 трлн руб.), преимущественно за счет увеличения объемов торговли юанем. Доля внебиржевого рынка в общем объеме торгов достигла 57%.

Доля юаня в структуре биржевого и внебиржевого валютного рынка в марте 2024 г. обновила исторический максимум.

Оборот биржевой торговли юанем превысил половину торгов – 53,0% (в феврале 2024 г. – 46,6%), его доля во внебиржевой торговле составила 39,6% (в феврале 2024 г. – 32,5%). Доля "токсичных" валют на бирже в марте 2024 г. снизилась до 46,4% (в феврале 2024 г. – 52,8%). Во внебиржевом сегменте доля "токсичных" валют в марте 2024 г. уменьшилась до 54,7% (в феврале 2024 г. – 59,8%).

На рынке валютных свопов стоимость заимствования валютной ликвидности в марте 2024 г. постепенно нормализовалась после краткосрочного удорожания в конце февраля 2024 г. На фоне повторяющегося удорожания юаневой ликвидности в конце и начале каждого календарного месяца Банк России во второй половине марта 2024 г. изменил параметры валютных свопов, чтобы оказать поддержку участникам рынка в отдельные дни. В марте 2024 г. не наблюдалось существенного роста вмененных ставок на валютных свопах по юаню. При этом в последний рабочий день марта 2024 г. участники рынка привлекли 2,5 млрд юаней, что существенно ниже, чем в аналогичный день в феврале 2024 г., когда впервые в 2024 г. был исчерпан весь ежедневный лимит, – 10 млрд юаней.

Средний курс доллара за янв.-мар. 2024 г. составил 90,80 руб./долл. США, за янв.-мар. 2023 г. – 72,97 руб./долл. США (рост на 24,4% за янв.-мар. 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.). Средний курс евро за янв.-мар. 2024 г. составил 98,50 руб./евро, за янв.-мар. 2023 г. – 78,40 руб./евро (рост на 25,6% за янв.-мар. 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.).

Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2019-март 2024 г.

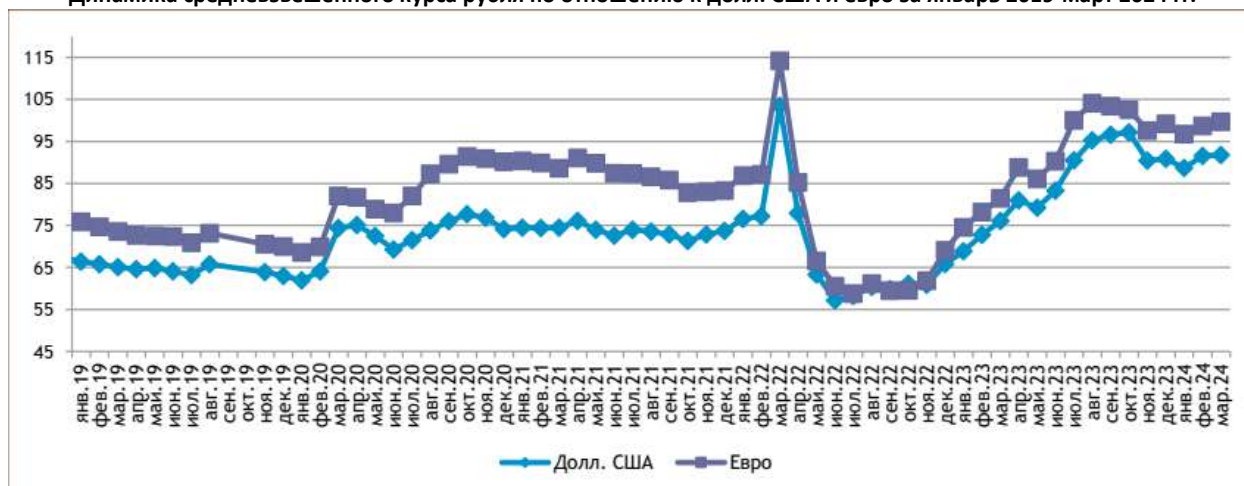


Рисунок 13

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

По данным Московской биржи, объем торгов на валютном рынке достиг 30,6 трлн руб. в марте 2024 г. (24,7 трлн руб. в марте 2023 г.). Объем торгов инструментами спот10 составил 10,7 трлн руб., объем сделок своп и форвардов11 – 19,9 трлн руб. Среднедневной объем торгов на валютном рынке Московской биржи составил 1,5 трлн руб. в марте 2024 г. по сравнению с 1,1 трлн руб. в марте 2023 г.

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent возросла за янв.-мар. 2024 г. на 2% (по сравнению с аналогичным периодом 2023 г.), составив 84,1 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 3%, составив 79,1 долл. США/баррель.

Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2019 г.-март 2024 г.

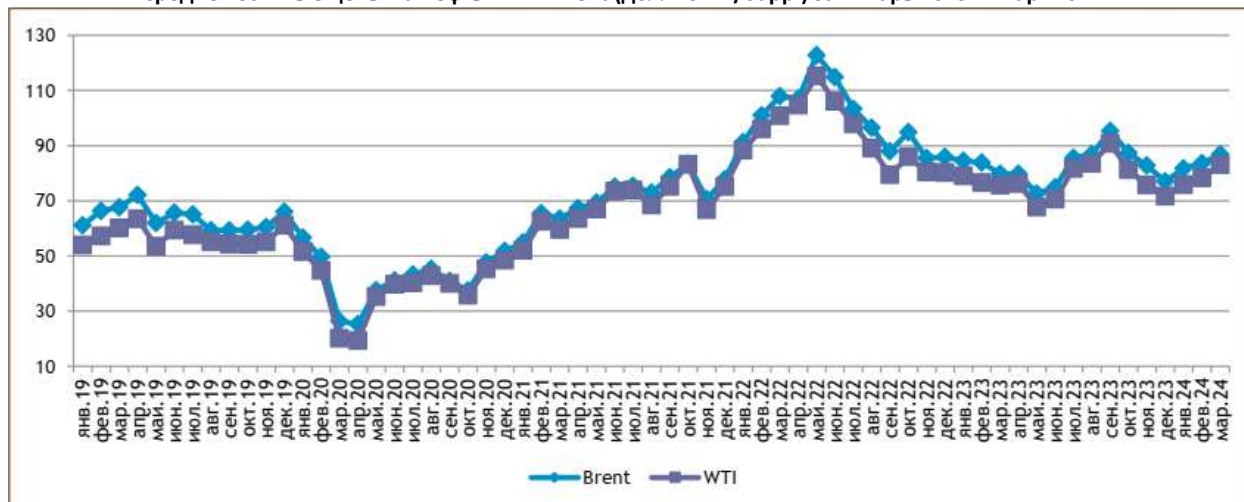


Рисунок 14

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

По итогам 1 кв. 2024 г. прогнозы аналитиков оправдались – на рынке нефти сформировался небольшой дефицит, который, как прогнозируется, может сохраниться до конца 2024 г. Исполнение участниками альянса ОПЕК+ дополнительных добровольных ограничений предложения на рынке нефти и возможность продления этих ограничений в перспективе могут оказать давление на рыночный баланс.

Ряд аналитиков считают, что неполное выполнение политики добровольных ограничений и наращивание предложения странами ОПЕК+ может привести рынок к балансу, а окончание действия добровольных ограничений добычи странами ОПЕК+ позволит сформировать на рынке небольшой профицит к 2025 г.

Несмотря на сокращение мирового спроса на нефть по итогам 1 кв. 2024 г., Китай, Индия,

страны Ближнего Востока нарастили объем потребления нефти. Слабый спрос на нефть в 1 кв. 2024 г. обуславливался низкими объемами нефтепереработки на фоне сезонных факторов. В среднесрочной перспективе ожидания аналитиков разнятся: МЭА и ЕІА придерживаются более консервативной оценки и ожидают замедления роста спроса на нефть. Аналитики ОПЕК, наоборот, не ожидают существенного снижения объемов спроса.

Основными источниками роста потребления нефти по-прежнему остаются страны, не входящие в ОЭСР, особенно Китай и Индия. Также прогнозируется наращивание спроса на нефть на Ближнем Востоке и в США

Рынок ценных бумаг

Объем торгов на фондовом рынке в марте 2024 г. составил 4,5 трлн руб. (3,2 трлн руб. в марте 2023 г.). Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями составил в марте 2024 г. 2,6 трлн руб. (1,5 трлн руб. в марте 2023 г.). Среднедневной объем торгов в марте 2024 г. – 129,1 млрд руб. (66,3 млрд руб. в марте 2023 г.). Объем торгов корпоративными, региональными и государственными облигациями достиг 1,9 трлн руб. в марте 2024 г. (1,7 трлн руб. в марте 2023 г.). Среднедневной объем торгов в марте 2024 г. – 96,9 млрд руб. (78,6 млрд руб. в марте 2023 г.). В марте 2024 г. на фондовом рынке Московской биржи размещено 72 облигационных займа на общую сумму 3,3 трлн руб., включая объем размещения однодневных облигаций на 2,3 трлн руб.

Рынок государственных ценных бумаг

В марте 2024 г. рост доходностей ОФЗ на всех сроках продолжился при сохранении инвертированной формы кривой на коротком участке (до 5 лет). Этому способствовала корректировка рыночных ожиданий по динамике ключевой ставки Банка России, а также переоценка бюджетных рисков на фоне анонсирования дополнительных бюджетных расходов. В целом, за март 2024 г. в среднем по кривой ОФЗ доходности выросли на 85 б.п. Основной рост пришелся на участки до года и более 10 лет до погашения (доходности увеличились в среднем на 128 б.п. и 86 б.п. соответственно).

На вторичном биржевом рынке приобретали ОФЗ физические лица, а также НФО за счет собственных средств – на 29,0 млрд руб. и 29,6 млрд руб. соответственно. Крупнейшими продавцами стали СЗКО, продав ОФЗ на сумму 39,9 млрд руб.

Среднедневной объем торгов ОФЗ на вторичном рынке в марте 2024 г. вырос до 21,7 млрд руб. (в феврале 2024 г. – 17,4 млрд руб.). Квартальный план размещения в марте 2024 г. был выполнен на 103,5% по номиналу, Минфин России размещал только ОФЗ-ПД, и в основном со сроком до погашения более 10 лет.

В марте 2024 г. СЗКО продолжили совершать основные покупки на первичном рынке, на них пришлось 51,1% от всех размещений. На текущий момент доля ОФЗ в активах СЗКО составляет 9,1%. При этом потенциал спроса на покупку ОФЗ со стороны СЗКО сохраняется, чему способствует постепенный выход из послабления по НКЛ. Также стоит отметить низкий уровень государственного долга относительно активов банковского сектора (12%). Это существенно ниже, чем в других странах с формирующимися рынками.

Доходности предлагаемых на аукционах ценных бумаг значительно выросли. За месяц рост средневзвешенной доходности по 10-летней ОФЗ (ПД 26244) составил 88 б.п., а по 14-летней (ПД 26243) – 82 б. п. При этом на последнем аукционе в марте 2024 г. удалось разместить только 51,5 млрд руб. при спросе в 79,5 млрд руб., а доходность по выпуску стала максимальной с начала 2024 г. – 13,6%.

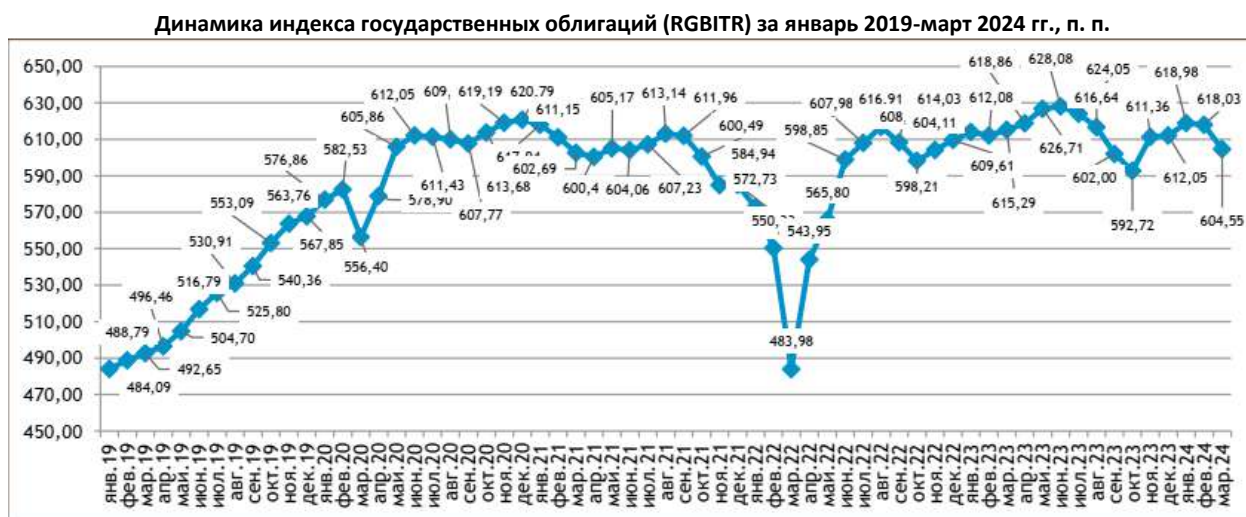


Рисунок 15

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт»

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

08.04.2022 г. Рейтинговое агентство S&P Global Ratings понизило долгосрочные суверенные кредитные рейтинги России в иностранной до "SD", а в национальной валюте рейтинге продолжает сохраняться (с 18.03.2022 г.) на уровне "CC" с негативными ожиданиями.

28.03.2022 г.: Fitch Ratings отозвало суверенные рейтинги России (09.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг России, выраженный в иностранной валюте – "C"17, долгосрочный рейтинг с обязательствами в национальной валюте – "C", краткосрочный суверенный рейтинг РФ в иностранной валюте – "C", краткосрочный рейтинг РФ в национальной валюте – "C").

31.03.2022 г.: Moody's Investors Service отозвало суверенные рейтинги России. (06.03.2022 г. - долгосрочный кредитный рейтинг РФ по обязательствам, выраженным в иностранной валюте – "Ca"18, долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте – "Ca", краткосрочный рейтинг – "Not Prime" (низший рейтинг).

Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие по состоянию на 31.03.2024 г.

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	18.03.2022 г.	SD- (негативный) преддефолтное состояние	CC (негативный) очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен

Рисунок 16

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт»

Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-январь-март 2024 гг.:

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%

- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%

- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%

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

- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%

- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023 г.:

- темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;

- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;

- увеличение инфляционных ожиданий;

- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

Ключевая ставка Банка России в 2019-январь-март 2024 г., %

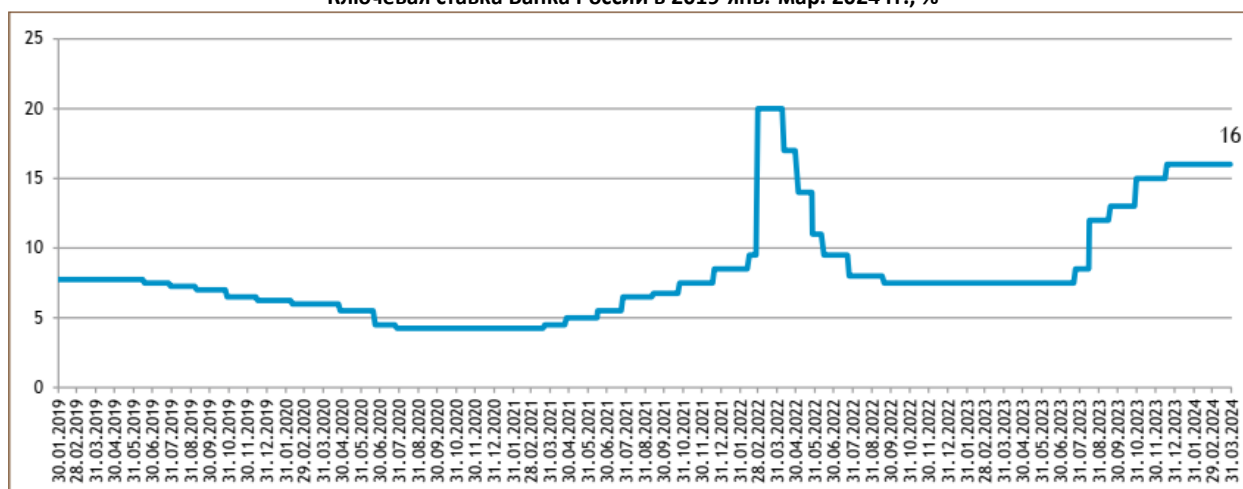


Рисунок 17

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Прогнозы развития экономики России

Показатель	Источник	2024	2025	2026
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (Министерство экономического развития РФ, базовый вариант, 1 кв. 2024 г.)	102,8	102,3	102,3
	Эксперт РА (март 2024 г.; базовый сценарий)	102,0	—	—
	Среднесрочный прогноз развития российской экономики (уточненная версия, Институт ВЭБ, март 2024 г.)	102,1	102,3	102,0
	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Прогноз социально-экономического развития России на 2023-2026 гг. (март 2024 г.)	101,8-102,1	101,8-102,1	102,0-102,5
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2024 г.)	102,1	101,7	101,6
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»*	6,8%	4,7%	4,1%
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (Министерство экономического развития РФ, базовый вариант, 1 кв. 2024 г.)	6,6%	4,7%	4,0%
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2024 г.)	6,9%	4,5%	4,0%
	ОECD (февраль 2024 г.)	7,2%	5,3%	—
	The Economist Intelligence Unit (март 2024 г.)	6,4%	4,3%	4,3%

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

Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, Прогноз социально-экономического развития России на 2023-2026 гг. (март 2024 г.)	102,6-103,0	102,0-102,3	102,2-102,6
	Сценарные условия функционирования экономики Российской Федерации, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (Министерство экономического развития РФ, базовый вариант, 1 кв. 2024 г.)	105,2	103,5	103,0
Курс доллара США, руб./долл. США	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	95,22	97,46	99,25
	Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 г. и на плановый период 2026 г. и 2027 г. (март 2023 г.)	94,70	98,60	101,20
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2024 г.)	92,90	95,90	98,00
Курс евро, руб./евро	The Economist Intelligence Unit (март 2024 г.)	98,06	97,89	98,54
	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	99,71	102,93	106,15
	European Commission (февраль 2024 г.)	103,77	106,24	–
Ключевая ставка Банка России, %	Oxford Economics (февраль 2024 г.)	95,64	99,62	106,15
	<i>Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"</i> *	14,5%	8,9%	7,5%
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2024 г.)	14,9%	10,4%	8,1%
	Среднесрочный прогноз развития российской экономики (уточненная версия, Институт ВЭБ, март 2024 г.)	14,7%	9,3%	6,4%
	Refinitiv Eikon (март 2024 г.)	–	9,0%	8,0%
	The Economist Intelligence Unit (март 2024 г.)	14,0%	7,0%	–

Рисунок 18

Источник информации: аналитические материалы НАО «Евроэксперт».

Основные итоги социально-экономического развития Московской области в январе-мае 2024 года

Далее приведены основные тенденции и показатели социально-экономического развития Московской области¹⁵.

Таблица 7

Основные показатели социально-экономического развития Московской области за январь-мае 2024 года

	Май 2024 г.	В % к		Январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 г.	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к		январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.
					маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	
Индекс промышленного производства ¹⁾	x	108,6	99,9	115,5	131,1 ²⁾	110,6 ²⁾	107,3 ²⁾
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	2 556,6	122,7	121,8	118,1	141,8 ²⁾	106,4 ²⁾	129,2 ²⁾
обрабатывающие производства	497 449,4	103,2	124,6	124,3	133,9 ²⁾	106,8 ²⁾	113,8 ²⁾
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	28 001,5	81,6	107,3	106,3	113,4 ²⁾	78,1 ²⁾	115,6 ²⁾

¹⁵ Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики (https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20за%20январь-май%202024%20г-МО.pdf. (дата публикации 08.07.2024 г.))

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

водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	16 774,6	100,3	108,4	111,2	128,1 ²⁾	103,5 ²⁾	120,1 ²⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	55 789,5	114,2	145,7	99,7	87,2 ³⁾	111,7 ³⁾	89,8 ³⁾
	Май 2024 г.	В % к		Январь-май 2024 г. в % к январю-маю 2023 г.	Справочно		
		маю 2023 г.	апрелю 2024 г.		май 2023 г. в % к маю 2022 г.	апрелю 2023 г.	январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г..
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. метров	774,0	75,9	86,1	89,1	101,5	115,4	69,3
Оборот розничной торговли, млн рублей	367 256,8	108,6	101,9	111,6	115,5	101,8	98,3
Оборот общественного питания, млн рублей	18 507,2	108,8	103,9	112,0	147,2	105,6	118,2
Объем платных услуг населению, млн рублей	77 808,0	103,5	98,5	104,5	104,0	102,0	101,4
Индекс потребительских цен, %		107,3	101,2	107,0	105,3	100,8	108,4
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, человек	7 097	50,2	95,8	49,5	64,7	93,0	77,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций ¹⁾							
номинальная, рублей	93 479,5	118,5	98,4	120,4	115,1	100,6	112,7
реальная	x	111,0	98,0	112,5	109,7	99,99	103,2

Источник информации: Управление Федеральной службы государственной статистики (https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Доклад%20за%20январь-май%202024%20г-МО.pdf. (дата публикации 08.07.2024 г.))

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

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 общем случае, по мнению аналитиков Vesco Consulting, на земельном рынке Московского

региона¹⁶ можно выделить следующие сегменты в зависимости от:

1. Категории земель:

- ❖ земли сельскохозяйственного назначения;
- ❖ земли населенных пунктов;
- ❖ 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. Престижности направления:

- ❖ наиболее престижные – Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- ❖ престижные – Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- ❖ второстепенные – Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- ❖ наименее востребованные – Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

5. Расстояние от МКАД:

- ❖ до 10 км;
- ❖ 10-20 км;
- ❖ 20-40 км;
- ❖ 40-60 км;
- ❖ 60-80 км;
- ❖ свыше 80 км.

6. Местоположения и окружения:

- ❖ в непосредственной близости от водного объекта;
- ❖ в непосредственной близости лесного массива;
- ❖ в непосредственной близости от промышленного предприятия;
- ❖ другое окружение.

7. Размера земельного участка:

- ❖ менее 0,1 га;
- ❖ от 0,1 до 0,5 га;
- ❖ от 0,5 до 1 га;
- ❖ от 1 до 3 га;

¹⁶ Источник информации: с использованием материалов Интернет-ресурса <http://www.rview.ru/segment.html/>. Оценщик приходит к выводу, что сегментирование земельного рынка Московского региона может быть применимо и к территории Новой Москвы.

- ❖ большие участки свыше 3 га.

8. Наличия подведенных к земельному участку коммуникаций:

- ❖ газоснабжение;
- ❖ электроснабжение;
- ❖ теплоснабжение;
- ❖ водоснабжение;
- ❖ канализация.

Категория земель, в первую очередь, отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и населенных пунктов. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу Российской Федерации 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. Полноправный собственник земельного участка, равно как любого другого объекта недвижимости, вправе распоряжаться им по своему усмотрению, разумеется, не выходя за рамки законодательства. Однако 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.

Без анализа вышеприведенных характеристик недвижимого имущества и их возможного разделения на подвиды не должна обходиться модель сегментирования. Но основными факторами являются другие. Как известно, для земельных участков в Московском регионе существуют три главных критерия, обуславливающие его престижность, – это направление (в данном случае принято привязываться к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка. По этим характеристикам, определяющим спрос на землю, сами земельные участки практически не отличаются от коттеджных поселков и другой загородной недвижимости. Здесь важно учитывать различные потребности потенциального покупателя. Например, в случае, если освоение земельного участка рассматривается для коттеджного строительства или загородной резиденции, то желательно, чтобы расстояние до г. Москвы составляло радиус в 20-40 км от МКАД. Другое дело приобретение земельного надела для коммерческих целей, где выходят на первый план другие определяющие критерии: важным моментом являются транспортные развязки и интенсивность движения, близость к крупным населенным пунктам, как местам сбыта, и т.д.

С точки зрения престижности направления и окружения земли, данный фактор играет ключевую роль для земель для личного пользования.

Следующим этапом после определения местоположения земельного участка встает вопрос о его площади. И здесь желания потенциальных инвесторов и частных лиц расходятся в зависимости от целей использования земли.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- ❖ электроэнергия – 15-25%;

- ❖ газоснабжение – 15-25%;
- ❖ остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи) – 5-15%.

В таблице ниже представлен анализ объекта оценки по критериям, представленным выше.

Таблица 8

Анализ объекта оценки по критериям, определяющим сегмент рынка, к которому принадлежат объекты оценки

Наименование критерия	Описание критерия применительно к объекту оценки
Категория земельных участков	Земельный участок сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение земельных участков	Для сельскохозяйственного производства
Вид права пользования земельными участками	Общая долевая собственность
Направления	Ленинградское направление
Расстояние от МКАД	15 км от МКАД-
Местоположение и окружение	Земельный участок сельскохозяйственного назначения
Размер земельных участков	Земельный участок объекта оценки относится к средним земельным участкам
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	На территории объектов оценки отсутствуют подведенные и подключенные коммуникации (проходят по границе)

Источник: анализ Оценщика

На основании проведенного анализа объект оценки принадлежит к рынку земельных участков Московского региона (категория: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства).

В последующих разделах настоящего Отчета приводится анализ рынка из того сегмента, к которому принадлежат оцениваемые объекты.

8.3. Анализ рынка земельных участков Московской области¹⁷

Предложения на рынке земельных участков Подмосковья

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. С кризиса 2008 г. ситуация на рынке земли грустная: 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 специалистов рынка, 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. По оценке специалистов рынка, из 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 долл. США за сотку, а сейчас цена – 10 000 руб., а то и дешевле. Ряд крупных владельцев быть таковыми перестал по разным

¹⁷ Источник информации: http://www.zemer.ru/info/main_themes/28361/, <https://mosreg.ru/sobytiya/novosti/news-submoscow/svobodnye-zemelnye-uchastki-dlya-selskokhozyaistvennoi-deyatelnosti-podmoskovyana-nanesli-na-kartu/>, <https://www.vedomosti.ru/realty/articles/2020/06/12/832498-zemlya-podmoskove-dlya-investorov/>, <https://vc.ru/avito/534760-issledovanie-avito-nedvizhimosti-za-god-spros-na-zemelnye-uchastki-v-rossii-vyros-na-4/>.

причинам, некоторые закопались в еще большую непубличность, а между тем участков, которые не продаются годами, скопилось немало. Причины – завышенная стоимость, наличие обременений, невозможность использования участка по назначению. Владельцам таких активов остается либо снижать цену, либо искать варианты альтернативного использования, например действительно заняться сельским хозяйством или начать добывать песок, если есть такая возможность.

В сегменте участков сельхозназначения предложение по России выросло на 6%.

Коммерческие условия на рынке земли

Чтобы был шанс продать участок, цена должна находиться на нижней границе рынка, а иногда и за ней на 5–10%. Много владельцев, которые не могут продать активы 5–7 и более лет. Они ежегодно снижают цену и уже жалеют, что не продали раньше. Это касается и земель промышленности, и земель поселений. Сейчас некоторые из тех владельцев, с кем велись переговоры несколько лет назад по тому или иному участку, соглашаются отдать землю в управление под создание загородных поселков, тогда как прежде были категорически против этого.

Впрочем, специалисты рынка считают, что 80% участков все-таки продаются за 3–4 месяца, если собственник достаточно мотивирован и реально оценивает объект. Остальные 20% – абсолютный неликвид.

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 специалистов рынка, уже идут по 10 000–20 000 долл. США за сотку, на Николиной Горе – от 25 000 долл. США сотка. 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%).

В сегменте участков сельхозназначения за 2022 год стоимость по России выросла на 28%. Таким образом, в III квартале 2022 года на «Авито Недвижимости» в среднем по России цена подобных участков составила 449 000 руб.

Земли промышленного назначения на удалении в 15–50 км от МКАД и общей площадью от 50 до 250 га стоят от 70 000 до 230 00 руб. за сотку. Таких участков достаточно много. Например, в базе ОГРК их более 50, по цене от 15 млн до 500 млн руб. По данным Knight Frank, цена в промышленных парках на востоке Московской области колеблется от 150 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от того, насколько развита площадка, есть ли резиденты. Специалисты рынка считают, что земля продолжит дешеветь.

Спрос на рынке земли

В сегменте участков сельхозназначения за год спрос по России вырос на 11%.

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.

Подмосковье – зона рискованного земледелия, но некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. Есть и предложение, например, в базе «Инвест-недвижимости» более 1500 таких участков в Московской и граничащей с ней Калужской, Тульской и Рязанской областях. До начала пандемии основными покупателями были

профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве.

По словам специалиста рынка, 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 минимальный. 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. Поэтому компания RDI планирует сама делать проекты, а не продавать землю. Например, сейчас она работает над концепцией технопарка у деревни Старосырово в новой Москве на 65 га, это займет около двух лет.

Тем не менее интерес к землям промышленного назначения со стороны малого бизнеса есть. Компании покупают небольшие, от 30 соток до 1 га, участки (как правило, на территориях индустриальных парков) и строят производственно-складские базы, административные здания для собственных нужд или используют площадку для размещения дорожной техники.

МЕТА уже реализовала несколько проектов индустриально-складских парков (их собственники – юридические и физические лица, у которых с группой заключены договоры о совместной деятельности), где земля после межевания продается участками от 30 соток. «Большое Покровское» (15 км от МКАД по Киевскому шоссе, от 300 000 руб. за сотку) уже практически распродано. В «Новоселках» в 51 км от МКАД по Симферопольскому шоссе продаются участки от 50 соток под строительство производственных и складских комплексов, от 70 000 руб., в промпарке «Коробово» (8 км от МКАД по трассе А 105 Москва – Домодедово) – от 325 000 руб. за сотку под промышленно-складскую и офисно-торговую застройку. Продажи в «Коробово» начались в конце прошлого года, в начале этого года продали три участка, в разгар пандемии продажи остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше. Компания не планирует снижать цену, а в случае замедления продаж просто уменьшит площади минимальных участков с 30 до 20 соток и таким способом снизит стоимость лотов, говорит управляющий партнер Группы МЕТА.

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, но, лучшие земли уже разобраны крупными торговыми сетями. Речь может идти только о покупке небольших участков под строительство узкопрофильных магазинов. В настоящее время интерес ритейлеров сконцентрирован на поиске нужных площадей внутри жилых кварталов.

И «несистемных» покупателей, по словам эксперта, немного. Как правило, они долго вынашивают в голове проект по строительству гоночной трассы, парка развлечений, конноспортивного клуба и др., потом долго подбирают землю, но до сделки по разным причинам дело не доходит.

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 востепенелись, 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.

По словам специалиста рынка, 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. Это объясняется тем, что инвестиции достаточно серьезные, от 50 млн руб.

Некоторые лендлорды сейчас предприняли попытки заняться девелопментом и зовут риэлторов в консультанты. Так вместо того, чтобы содействовать в продажах, риэлторы уже в роли консалтеров совместно разрабатываем с ними концепции проектов. Профессиональные игроки готовятся к оживлению загородного рынка, ведь в последние годы «не с кем было работать».

Спрос на землю, в том числе под застройку поселками, вряд ли вырастет и после пандемии. Рынок все еще затоварен – несколько лет будут торговаться предложения, которые есть в наличии.

Вывод

Предложение участков в Московской области значительно превышает спрос. Бизнес-активность год от года скорее уменьшается, чем увеличивается.

В основном предложение на рынке земли представлено участками сельскохозяйственного назначения (иногда уже с утвержденными ПЗЗ, тогда земля может использоваться для индивидуального жилищного строительства). По данным специалистов рынка, 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.

Цена земли сельскохозяйственного назначения в зоне 50–100 км от МКАД – от 500 до 15 000 руб. за сотку. Участки под дачное строительство стоят в среднем от 30 000 руб. за сотку до 25 000 долл. США сотка. На стоимость участка оказывает существенное влияние местоположение (направление и удаленность от МКАД) и площадь участка.

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.). Земли промышленного назначения стоят от 70 000 до 350 000 руб. за сотку в зависимости от местоположения (направление и удаленность от МКАД) и площади.

Некий спрос со стороны небольших сельхозпредприятий и фермерских хозяйств есть. До начала пандемии основными покупателями были профессиональные мелкие и средние сельхозпредприятия, фермеры, но за время вынужденного карантина выросло количество заявок от желающих приобрести сельхозземлю, чтобы выращивать продукты питания для семьи. Для этих целей спрашивают от 1 до 100 га, преимущественно по южным направлениям от Москвы. А среди покупателей и будущих фермеров все больше бывших владельцев бизнесов, в том числе связанных со строительством городской недвижимости, которые ничего не понимают в сельском хозяйстве.

Два типа участков пользуются стабильным спросом – это земли промышленного назначения, которые подходят под строительство заводов и производств, и земли под коттеджные поселки.

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. В разгар пандемии продажи участков промышленного назначения остановились, покупатели пока стараются понять, что будет с экономикой дальше.

8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Обзор рынка земельных участков является экспертным исследованием и основан на материалах, размещенных в свободном открытом доступе. Обзор является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Оценщик приводит фактические данные о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым относится объект оценки при его фактическом использовании, без анализа альтернативных вариантов его использования.

Сравнивая земельные участки, необходимо определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Решение этой задачи облегчается пониманием того, что к одному сегменту рынка относятся объекты, для которых одинаковым является состав ценообразующих факторов и ценообразование по каждому из указанных факторов единообразно.

Сегмент рынка земельных участков во многом (но не во всем) определяется категорий земель и видом разрешенного использования (ВРИ). При этом вид разрешенного использования в пределах категории земель относительно просто может быть изменен по желанию собственника. Но и в пределах одного ВРИ, например, под торговую функцию, могут быть несколько рыночных сегментов – торговля вдоль улиц (стрит-ритейл), форматы «универсам», «макси» и «мега», ценообразование для которых существенно отличается друг от друга. Есть противоположные примеры, когда одному сегменту рынка принадлежат земельные участки с разными ВРИ и даже категориями по принятой их классификации.

В пределах выбранного сегмента обычно рассматриваются следующие присущие земле ценообразующие факторы:

1. Передаваемые права.
2. Наличие обременений (сервитуты, доля инвестора/муниципалитета и т.п.).
3. Наличие документов (ГПЗУ, ПЗЗ), определяющих функции и параметры возможной застройки, и/или разрешения на строительство (согласованного проекта застройки).
4. Местоположение (как составной фактор).
5. Обеспеченность инженерными коммуникациями/возможность обеспечения (наличие согласованных или оплаченных ТУ на подключение).
6. Площадь участка (эффект масштаба).
7. Нетипичная форма участка (может влиять на параметры застройки).
8. Выраженный рельеф (плоский участок может стоить дороже аналогичного с существенным уклоном).
9. Обустройство участка (ограждение) и ближайшего окружения (асфальтирование подъездов, освещение, озеленение и т.п.).
10. Транспортная доступность участка.
11. Развитость социальной инфраструктуры района расположения.

Площадь участков обычно указывается в сотках (типично для участков ИЖС и дачного строительства), квадратных метрах (для коммерческой недвижимости и многоэтажного строительства) или гектарах (для с/х и производственного назначения). Наиболее часто встречающейся единицей сравнения является цена в рублях за 1 кв. м и сотку площади земельного участка.

Основные характеристики предлагаемых к продаже земельных участков с указанием источников информации (выборка доступных Оценщику на дату оценки предложений по земельным участкам) приведены в таблице ниже.

Параметры поиска:

- ❖ направление – Ленинградское;

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

- ❖ удаленность от МКАД – в интервале 70 км;
- ❖ тип объекта – земельные участки под сельскохозяйственное производство;
- ❖ вид договора – договор купли-продажи;
- ❖ источник – Сайты и базы объявлений об аренде и продаже недвижимости <https://move.ru/>, <http://www.invst.ru/>, <https://www.idland.ru/> и др.

Таблица 9

Характеристика объектов-аналогов, возможных к использованию при определении справедливой и рыночной стоимости земельных участков в рамках рыночного (сравнительного) подхода для земельных участков сельскохозяйственного использования в Солнечногорском городском округе

№ п/п	Местоположение	Направление/ шоссе	Передаваемые права	Удаленность от МКАД, км	Общая площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник информации
1	Московская область, р-н Солнечногорский, д. Ростовцево	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	39	908,00	5 447 280	5 999	https://move.ru/objects/rostovcevo_6865383928/
2	Московская область, р-н Солнечногорский, с/пос. Соколовское, д. Новая	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	48	4 801	28 808 280	6 000	https://move.ru/objects/novaya_6865383906/
3	Московская область, Солнечногорский район, ЗАО "Нива"	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	41	1 329	6 500 000	4 891	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_132900_kv_m_ploshchadyu_1329_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_shelepanovo_9257374158/
4	Московская область, Солнечногорский район	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	51	520	5 000 000	9 615	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_52000_kv_m_ploshchadyu_520_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_ispytatel-4_6923844381/
5	Московская область, Дмитровский район, г/п Яхрома, д. Ярцево	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	43	2 800	28 000 000	10 000	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_280000_kv_m_ploshchadyu_2800_sotok_moskovskaya_dmitrovskiy_yarcevo_6924357097/
6	Московская область, Солнечногорский район	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	58	438,1	4 226 400	9 647	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_43810_kv_m_ploshchadyu_4381_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_valday_27_9257270377/
7	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	55	548	2 996 815	5 469	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_54800_kv_m_ploshchadyu_548_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_muravevo_9253797291/
8	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	57	765	3 773 865	4 933	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_76480_kv_m_ploshchadyu_7648_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_tolstyakov_o_zelenaya_ul_32_9254170199/
9	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	56	620	9 000 000	14 516	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_62000_kv_m_ploshchadyu_620_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9257845744/
10	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Муравьево	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	55	290	3 200 000	11 034	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploshchadyu_62000_kv_m_ploshchadyu_620_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9257845744/

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

№ п/п	Местоположение	Направление/ шоссе	Передаваемые права	Удаленность от МКАД, км	Общая площадь, сот.	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./сот.	Источник информации
11	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Муравьево	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Собственность	55	432,1	7 200 000	16 663	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_62000_kvm_ploschadyu_620_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9257845744/
Минимальное значение цены предложения, руб./сот.							4 891	
Среднее значение цены предложения, руб./ сот.							8 979	
Максимальное значение цены предложения, руб./ сот.							16 663	

Источник: открытые источники информации приведены в таблице

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

Диапазон цен на объекты сельскохозяйственного назначения, предлагаемые к продаже, в Солнечногорском городском округе варьируется от 4 891 до 16 663 руб./сот., в зависимости от расположения, наличия коммуникаций, общей площади и других факторов. В результате проведенного анализа сделаны следующие выводы:

- ❖ Цены предложений на объекты для сельскохозяйственного назначения находятся в диапазоне в Солнечногорском городском округе от 4 891 до 16 663 руб./сот.
- ❖ Средняя стоимость 1 сот. земельных участков составляет в Солнечногорском городском округе 8 979 руб.
- ❖ Срок экспозиции земельных участков под сельскохозяйственное производство составляет в среднем около 12 месяцев в зависимости от площади, района расположения, окружения, обеспеченности коммуникациями и прочих факторов.
- ❖ В большинстве случаев собственники земельных участков готовы вести переговоры относительно цены предложения и снижать цену.

Таким образом, при определении стоимости объекта оценки главными критериями для отбора аналогов будут являться:

- ❖ местоположение (направление);
- ❖ тип объекта недвижимости, его назначения;
- ❖ актуальность предложения на дату оценки.

На основании анализа графика, представленного выше, можно сделать вывод, что удельные показатели цен предложения земельных участков исследуемой категории отличаются в несколько раз.

8.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

Основные ценообразующие факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, на рынке земельных участков для жилой застройки, с приведением интервалов значений этих факторов, представлены в таблице ниже.

Таблица 10

Ценообразующие факторы на рынке земельных участков в Московской области

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Передаваемое право	Стоимость права собственности относительно права пользования на условиях аренды, диапазон корректирующих коэффициентов [1,13 (средний); 1,05-1,16 (доверительный интервал)]
Тип цены (цена предложения/цена сделки)	Величина корректировки на торг для сельскохозяйственного производства может составлять от 16,1% до 20%, 18,1% среднее значение.
Дата сделки, дата предложения	Конъюнктура рынка стабильная в период между наблюдаемыми ценами сделок и предложений; корректировка на изменении цен на рынке со сроком экспозиции до 12 месяцев [0%]
Вид разрешенного использования	Вид разрешенного использования значительно влияет на стоимость земельного участка
Местоположение (удаленность от МКАД)	Корректировка вводится на основании типа населенного пункта, в котором расположен земельный участок, корректировка составляет от 0% до 56% при сравнении областного центра и мелких населенных пунктов
Местоположение (направление/шоссе)	Направление значительно влияет на стоимость земельного участка
Площадь земельного участка (эффект масштаба)	Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения/увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект исследования и объект-аналог. Удельная стоимость земельного участка уменьшается по мере увеличения площади, корректировка может составлять от -29,0% до 41,0%
Подъездные пути	Влияние на стоимость оказывает наличие/отсутствие транспортных подъездных путей к участку

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

Ценообразующий фактор	Диапазоны значений ценообразующих факторов
Наличие коммуникаций	<p>Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Так, участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже, нежели на неосвоенных. А увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ электроэнергия – 1,05-1,14; ❖ газоснабжение – 1,08-1,22; ❖ водоснабжение – 1,06-1,11; ❖ канализация – 1,04-1,11; ❖ теплоснабжение – 1,07-1,17
Межевание участка	Влияние на стоимость больших земельных массивов оказывает межевание под дальнейшую застройку

Источник: справочники оценщика недвижимости, анализ Оценщика

Более подробное описание основных ценообразующих факторов на рынке земельных участков и обоснование диапазонов их значений приведены в соответствующем разделе расчета стоимости объекта оценки.

8.3.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегменте, необходимом для оценки объекта, приведены в таблице ниже.

Таблица 11

Основные характеристики рынка свободных земельных участков в Московской области

Показатели	Характеристика показателя
Динамика рынка	Цены предложения растут
Спрос	Спрос вырос на 11% по стране
Предложение	Предложение растет по стране
Объем продаж	Данные носят закрытый характер
Емкость рынка	Данные носят закрытый характер
Ликвидность	Средний срок экспозиции – до 12 месяцев
Колебания цен на рынке оцениваемого объекта	Незначительные в течение полугодия, предшествующего дате оценки
Ожидания участников рынка	На рынке Московского региона стагнация продолжится, оживление спроса и положительная динамика цен ожидаются только при начале роста экономики

Источник: анализ Оценщика

Таким образом, в рамках настоящего Отчета для обоснования основных ценообразующих факторов, использованных при определении стоимости объекта оценки, Оценщиком применялись статистические данные справочников оценщика, а также данные открытых источников. Описание применяемых данных представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

8.3.4. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Ниже представлен перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Таблица 12

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения	
Данные	Источники информации
Источники получения данных при применении рыночного (сравнительного) подхода	
Данные об аналогах	Сайт о продаже недвижимости https://www.move.ru/ , базы недвижимости: Авито (https://www.avito.ru/) и ЦИАН (https://solnechnogorsk.cian.ru/)

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

Данные	Источники информации
Корректировка на торг	Справочник оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на удаленность от областного центра	Справочник оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на общую площадь	Справочник оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А.
Корректировка на наличие подъездных путей	«Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт» на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2024 года (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3533-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2024-goda).
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка	«Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт» на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda).

Источник: указан выше

Основные и релевантные данные, собранные по данным анализа рынка исходя из принципа достаточности, используются Оценщиком в дальнейших расчетах стоимости объекта оценки.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), используемое в настоящем Отчете, представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано¹⁸.

Анализ оптимального использования позволяет выявить продуктивный вид использования, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ НЭИ состоит в проверке соответствия рассматриваемых вариантов использования недвижимости следующим трем критериям:

- ❖ быть **юридически разрешенным**, то есть вид и срок предполагаемого использования не должны подпадать под действие правовых ограничений;
- ❖ быть **физически возможным**, то есть не иметь ограничений со стороны среды реализации проекта;
- ❖ быть **финансово целесообразным**, то есть использование должно обеспечивать доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

и выборе из вариантов, отвечающих всем указанным критериям, варианта, соответствующего наибольшей продуктивности (стоимости) объекта оценки.

В общем случае, вариант оптимального использования застроенного земельного участка (с существующими улучшениями) может не совпадать с вариантом оптимального использования этого земельного участка, если бы он был свободен от застройки. Особенно ярко это несоответствие проявляется при реновации старой застройки на активных рынках крупных городов. В том случае, если объект недвижимости с существующими улучшениями имеет стоимость меньшую, чем стоимость свободного земельного участка за вычетом расходов на снос существующих улучшений, оптимальным вариантом будет изменение застройки участка. Поэтому необходимо рассматривать два варианта развития объекта недвижимости – с сохранением использования существующих улучшений и с их изменением (ремонт, реконструкция, новое строительство). Для выявления целесообразности изменения существующей застройки проводится:

- ❖ анализ земельного участка как незастроенного (условно свободного);
- ❖ анализ земельного участка с существующими улучшениями.

Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования объекта оценки к тем, которые наиболее разумны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле.

Исходя из вышесказанного, а также учитывая назначение оценки и вид определяемой стоимости, дальнейший расчет справедливой и рыночной стоимости произведен для варианта использования оцениваемого объекта недвижимости по текущему целевому назначению – для сельскохозяйственного назначения.

¹⁸ Источник информации: пункт 13 ФСО №7.

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

10.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки (основные этапы проведения оценки)

Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки.

В соответствии с пунктом 1 ФСО III процесс оценки включает следующие действия:

- ❖ согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- ❖ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ❖ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ❖ согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- ❖ составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

10.2. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

1. Датой, по состоянию на которую произведена оценка, является 18.07.2024. В случае необходимости использования в расчетах показателей в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по установленному Банком России обменному курсу на дату оценки или другие соответствующие даты.
2. Все расчеты выполнены в табличном редакторе Microsoft Excel с учетом ограниченного количества значений после запятой (точность расчетов «как на экране»), что обеспечивает возможность проверки промежуточных и итоговых результатов проведенных расчетов, приведенных в настоящем Отчете.
3. Допускается приведение в расчетах и таблицах округленных значений расчетных величин.
4. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
5. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

10.3. Инспекция объекта оценки

Датой оценки является 18.07.2024. Осмотр объекта оценки не производился. Оценка проводится в допущении, что описание земельного участка соответствуют информации, полученной от Заказчика и из открытых источников информации.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

10.4. Теория оценки

В соответствии с разделом I ФСО V 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.

10.4.1. Затратный подход

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.¹⁹

В соответствии с пунктом 25 ФСО V, рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- ❖ возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- ❖ надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В соответствии с ФСО №7 (пункт 24) затратный подход рекомендуется применять:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять 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;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения 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).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы²⁰:

- ❖ 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

¹⁹ Источник информации: пункт 24 ФСО V.

²⁰ Источник информации: пункт 26 ФСО V.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий (пункт 27 ФСО V).

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 (пункт 28 ФСО V).

10.4.2. Сравнительный подход

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 замещения²¹.

В соответствии с пунктом 22б ФСО №7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В соответствии с пунктом 5 ФСО V 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).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные 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) (пункт 6 ФСО V).

Согласно ФСО №7 (пункт 22д), в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

²¹ Источник информации: пункт 4 ФСО V.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

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 (пункт 22е ФСО №7):

- ❖ 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.

Помимо стоимости, сравнительный подход может быть использован для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (пункт 22ж ФСО №7).

10.4.3. Доходный подход

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 выгод²².

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (пункт 23а ФСО №7).

В соответствии с пунктом 12 ФСО V рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- ❖ 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 стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (пункт 23б ФСО №7):

- ❖ метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (пункт 23в ФСО №7);

²² Источник информации: пункт 11 ФСО V.

- ❖ метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (пункт 23г ФСО №7);
- ❖ метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (пункт 23д ФСО №7).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов) (пункт 13 ФСО V).

10.4.4. Теория оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»²³

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Оценка справедливой стоимости осуществляется в отношении какого-либо конкретного актива или обязательства. Поэтому при оценке справедливой стоимости организация должна учитывать характеристики такого актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы данные характеристики при определении цены этого актива или обязательства на дату оценки. Такие характеристики включают, например, следующее:

- ❖ состояние и местонахождение актива;
- ❖ ограничения на продажу или использование актива при наличии таковых.

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

(а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(б) при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

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.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с

²³ Приложение №40 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 №217н.; <https://finotchet.ru/articles/1120/>; <https://finotchet.ru/articles/100/>.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

Подходы к оценке:

- ❖ **затратный подход** (соответствует затратному подходу в Российских стандартах оценки): метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
- ❖ **доходный подход** (соответствует доходному подходу в Российских стандартах оценки): методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка справедливой стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
- ❖ **рыночный подход** (соответствует сравнительному подходу в Российских стандартах оценки): метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В рамках этих подходов существуют методы оценки, которые применяются в зависимости от типа актива (обязательства). Указанные подходы не могут одновременно применяться ко всем активам и обязательствам. При расчете справедливой стоимости актива (обязательства) оценщик может использовать один или несколько подходов в зависимости от характеристики оцениваемого объекта и наличия необходимых и достаточных данных для оценки. Например, если компания определяет справедливую стоимость активов или обязательств, которые котируются на регулируемом рынке, то в данном случае достаточно использовать только один рыночный подход. Если же оценщик производит оценку бизнеса, то будет более правильным использовать несколько подходов. При использовании нескольких подходов полученные результаты, как правило, оцениваются и взвешиваются и рассчитывается разумный диапазон справедливой стоимости. Справедливая стоимость будет представлять собой ту величину в пределах данного диапазона, которая является наиболее репрезентативной в сложившихся обстоятельствах. (МСФО (IFRS) 13, п. 63.)

В таблице ниже представлены основные подходы и методы оценки по МСФО (IFRS) 13.

Таблица 13

Подходы и методы оценки по МСФО (IFRS) 13

Рыночный подход	Доходный подход	Затратный подход
Метод сравнения сопоставимых компаний (guidelinecomparanymethod) в основном используется при оценке финансовых инструментов	Метод дисконтирования денежных потоков ²⁴ (discountedcashflowmethod) — наиболее популярный метод в рамках доходного подхода; чаще всего используется при оценке бизнеса	Метод скорректированных чистых активов (adjustednetsassetsmethod) может использоваться при оценке бизнеса
Метод сравнения сопоставимых сделок (comparabletransactionsmethod) используется при оценке различных активов, котируемых на регулируемом рынке	Метод освобождения от роялти (relieffromroyaltymethod) используется при оценке нематериальных активов, например, торговых знаков, патентов	Метод стоимости замещения (currentreplacementcostmethod) в основном используется при оценке основных средств
Метод сравнения прямых продаж (directsalescomparisonmethod) в основном используется при оценке коммерческой недвижимости	Метод избыточных прибылей (multi-periodexcessearningsmethod) используется при оценке гудвилла и нематериальных активов	

Источник информации: <http://finotchet.ru/articles/1120/>

²⁴ Метод прямой капитализации является частным случаем метода дисконтирования денежных потоков, который применяется на стабильном рынке для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию.

10.4.5. Методология оценки земли

Методика определения справедливой и рыночной стоимости права собственности на земельный участок описана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 №568-р.

На рыночном (сравнительном) подходе основаны метод распределения, метод выделения, метод сравнения прямых продаж.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- ❖ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- ❖ наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- ❖ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- ❖ наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- ❖ соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

- ❖ определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ❖ расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из справедливой и рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

Метод сравнения прямых продаж

Определение справедливой и рыночной стоимости методом сравнения прямых продаж производится в следующей последовательности:

- ❖ анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- ❖ определение подходящих единиц сравнения;
- ❖ выделение необходимых элементов сравнения;
- ❖ проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- ❖ приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

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;

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

- ❖ 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.

В рамках сравнительного подхода, как отмечалось, в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок. Метод распределения можно рассматривать как разновидность реализации идеи одномерного регрессионного анализа, так как исследуется зависимость от одного влияющего фактора – доли земельного участка в стоимости объекта недвижимости. Метод выделения, в свою очередь, может рассматриваться как разновидность метода количественных корректировок при выборе в качестве аналогов объектов недвижимости – застроенных земельных участков.

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- ❖ I группа – корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- ❖ II группа – корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Окончательное решение о величине справедливой и рыночной стоимости, определенной методом сравнения прямых продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования:

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- ❖ определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- ❖ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- ❖ расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- ❖ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- ❖ расчет справедливой и рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений – учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- ❖ определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ❖ определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ❖ определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- ❖ расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

10.4.6. Согласование результатов

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

подходов, должно осуществляться на основании обоснованного суждения Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- ❖ метод математического взвешивания;
- ❖ метод так называемого субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

В соответствии с пунктом 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.

10.5. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

10.5.1. Обоснование применения/отказа от применения затратного подхода к оценке и его методов

Оценщик не счел возможным применять затратный подход к оценке земельного участка как незастроенного, руководствуясь пунктами 4 и 7 ФСО III и принимая во внимание предполагаемое использование результатов оценки и следующие обстоятельства. Земельные участки, за редким исключением, являются невозпроизводимой, нерукотворной недвижимостью и к ним неприменимо понятие затрат на создание (воспроизводство или замещение). Если же исходить из положения пункта 24 ФСО IV, согласно которому «Затратный подход представляет собой совокупность методов..., основанных на определении затрат, *необходимых для воспроизводства или замещения...*», то применительно к земельным участкам затраты на замещение (приобретение) определяются в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

10.5.2. Обоснование применения/отказа от применения рыночного (сравнительного) подхода к оценке и его методов

Рыночный (сравнительный) подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения стоимости его замещения объектом аналогичной полезности. Поскольку методы рыночного (сравнительного) подхода основаны на реальных сделках, в которых достигнут компромисс между ценой покупателя и ценой продавца, на развитом рынке справедливая и рыночная стоимость, определенная в рамках рыночного (сравнительного) подхода, является наилучшей. Поскольку в действительности рынки не являются совершенными, и значительный объем информации о сделках не раскрывается, на практике методы рыночного (сравнительного) подхода иногда дают погрешность в оценке конкретного объекта.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода в зависимости от располагаемой рыночной информации могут быть применены качественные и количественные методы оценки, причем применение количественных методов является предпочтительным. Среди количественных методов наиболее обоснованным является многомерный регрессионный анализ, однако он

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

требует и существенно большего числа объектов-аналогов по сравнению с методом количественных корректировок.

Оценщик, проанализировав различные базы данных (<https://www.cian.ru/>, <https://www.move.ru/>, <https://avito.ru/> и др.) выявил незначительное количество достоверных данных о предложениях к сделкам купли-продажи аналогичных земельных участков и в период, предшествующий дате оценки. Объем располагаемых данных позволяет Оценщику рассчитать стоимость объекта оценки методом сравнения прямых продаж. Для реализации метода регрессионного анализа имеющихся в распоряжении Оценщика рыночных данных недостаточно.

Согласно теории оценки по Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», приведенной в разделе 10.3.4, в рамках рыночного (сравнительного) подхода наиболее характерным для оценки коммерческой недвижимости является метод сравнения прямых продаж. Исходя из вышеизложенного, Оценщик применил метод сравнения прямых продаж для определения справедливой стоимости оцениваемого земельного участка.

10.5.3. Обоснование применения/отказа от применения доходного подхода к оценке и его методов

Пункт 12 ФСО V определяет, что применение доходного подхода возможно и целесообразно, когда учтена способность объекта приносить доход, где значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка, а также учтена степень неопределенности будущих доходов, где значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта.

Согласно пункту 13 ФСО V в рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

В общем случае, *доходный подход* представляет собой процедуру оценки исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации дохода или в результате анализа дисконтированных денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Поскольку оцениваемый земельный участок не предназначен для сдачи в субаренду, Оценщик считает некорректным использование доходного подхода для определения стоимости оцениваемых объектов. Учитывая данное обстоятельство, Оценщик счел возможным отказаться от применения методов доходного подхода.

10.6. Расчет стоимости объекта оценки с использованием рыночного (сравнительного) подхода

Рыночный (сравнительный) подход МСФО (IFRS) 13 определяет как «метод оценки, который использует цены и другие данные, основанные на результатах рыночных сделок, связанных с участием идентичных или сопоставимых активов и обязательств, или группы активов и обязательств (например, бизнес)».

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или сданы в аренду, или, по крайней мере, предложены в продажу и аренду с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем справедливой стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном и конкурентном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, рыночный (сравнительный) подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Рыночный (сравнительный) подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках (купли-продажи или аренде) или предложениях (к продаже или аренде) объектов, сопоставимых с оцениваемым. Если подобная недвижимость на рынке представлена единичными сделками, этот подход не обеспечивает надёжных результатов.

Парное сопоставление цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определение величины корректировки на этой базе, в силу известных ошибок (до сотен процентов) таких расчетов, может применяться лишь в совокупности с другими способами определения корректировок.

Таким образом, в настоящей оценке рыночный (сравнительный) подход реализуется методом сравнения прямых продаж с использованием предложений к продаже аналогичных объектов недвижимости²⁵.

10.6.1. Расчет стоимости земельного участка с использованием рыночного (сравнительного) подхода

10.6.1.1 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 используются (практически не используются) 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.

10.6.1.2 Подбор объектов-аналогов и правила их отбора

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения земельных участков из баз данных по коммерческой недвижимости, в том числе: Авито (<https://www.avito.ru/>), <https://www.invst.ru/>, <https://www.idland.ru/>, <https://move.ru/> и др. Общий объем объектов, в той или иной степени схожих с оцениваемым объектом, составил 11 единиц (раздел 8.3.1. настоящего Отчета). Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки

²⁵ В случае использования предложения к продаже, под договором купли-продажи подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор купли-продажи либо анализируются предлагаемые условия купли-продажи.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

данная информация в указанных источниках существовала. Однако Оценщик не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Для расчета Оценщик выбрал 3 объекта-аналога, наиболее сопоставимых с объектом оценки, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов признано Оценщиком единообразным.

Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах приведен в таблице ниже.

Согласно обоснованию, приведенному в Разделе 7.5 настоящего Отчета, площадь водоохранной зоны составляет 16 057 м². Исходя из этого площадь земельного участка, которую возможно использовать в соответствии с имеющимся ВРИ, составит 6 774 м² (=22 831²⁶-16 057).

Пересечения с ЗОУИТ и территориями земельного участка с кадастровым номером: 50:09:0000000:193492

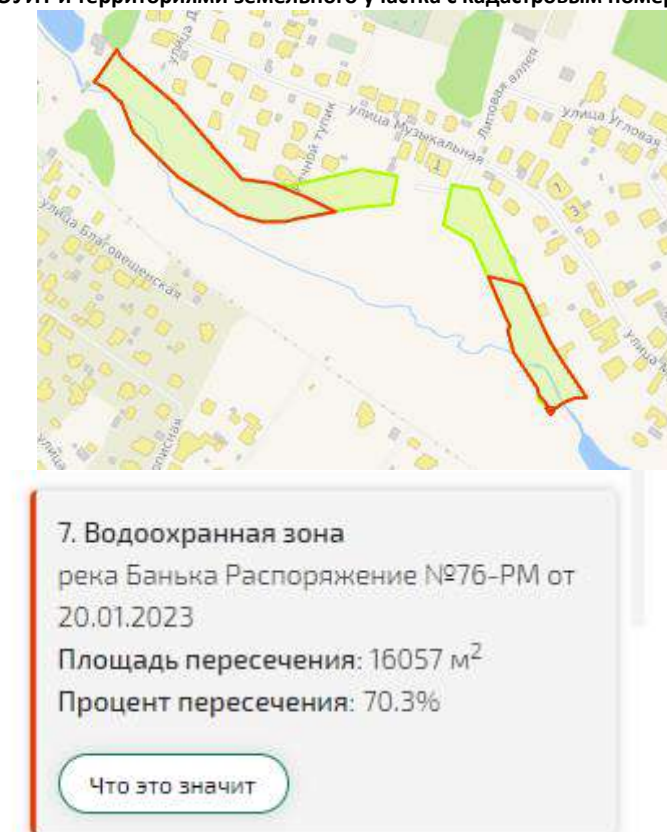


Рисунок 19

Источник информации: <https://rgis.mosreg.ru/v3/#/planning?cadnum=50:09:0000000:193492/>

Таблица 14

Краткая характеристика объектов-аналогов и объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах²⁷

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naz_nacheniya_ploschadyu_43810_kv_m_ploschadyu_4381_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_valday_27_925727_0377/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naz_nacheniya_ploschadyu_62000_kv_m_ploschadyu_620_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9257845744/	https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naz_nacheniya_ploschadyu_29000_kv_m_ploschadyu_290_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9258410012/
Контакт		(934) 334-45-41	(987) 575-26-17	(958) 482-95-16

²⁶ Общая площадь земельного участка с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109.

²⁷ Дополнительные характеристики объектов-аналогов уточнялись в ходе переговоров с представителями продавцов данных объектов.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ)
К ОЦЕНКЕ

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Кадастровый номер		50:09:0000000:194854	50:09:0020126:103	50:09:0010334:43 50:09:0010334:44
Месторасположение	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, р-н Солнечногорский, ЗАО "Солнечное"	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Смирновское, д. Муравьево
Направление/шоссе	Северо- Западное/Ленинград ское шоссе	Северо- Западное/Ленинград ское шоссе	Северо- Западное/Ленинград ское шоссе	Северо- Западное/Ленинград ское шоссе
Удаленность от МКАД, км	15	58	56	55
Категория земли	Для сельскохозяйственно го производства	Земли сельскохозяйственно го назначения	Земли сельскохозяйственно го назначения	Земли сельскохозяйственно го назначения
Разрешенное использование	Ведение сельхозпроизводства	Для сельскохозяйственно го производства	Для сельскохозяйственно го производства	Для ведения крестьянского хозяйства
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сот.	Учитываемая полезная площадь 67,74	438,1	619,96	290
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Форма участка	Вытянутая, участок разбит на 2 участка	Прямоугольная	Многоугольная	Прямоугольная
Стоимость предложения, руб.		4 226 400	9 000 000	3 200 000
Стоимость предложения за 1 сот, руб.		9 647	14 517	11 034

Источник: информация уточнялась в процессе телефонных переговоров с представителями продавцов, принт-скрины объектов-аналогов приведены в Приложении к настоящему Отчету

Расположение объектов на карте

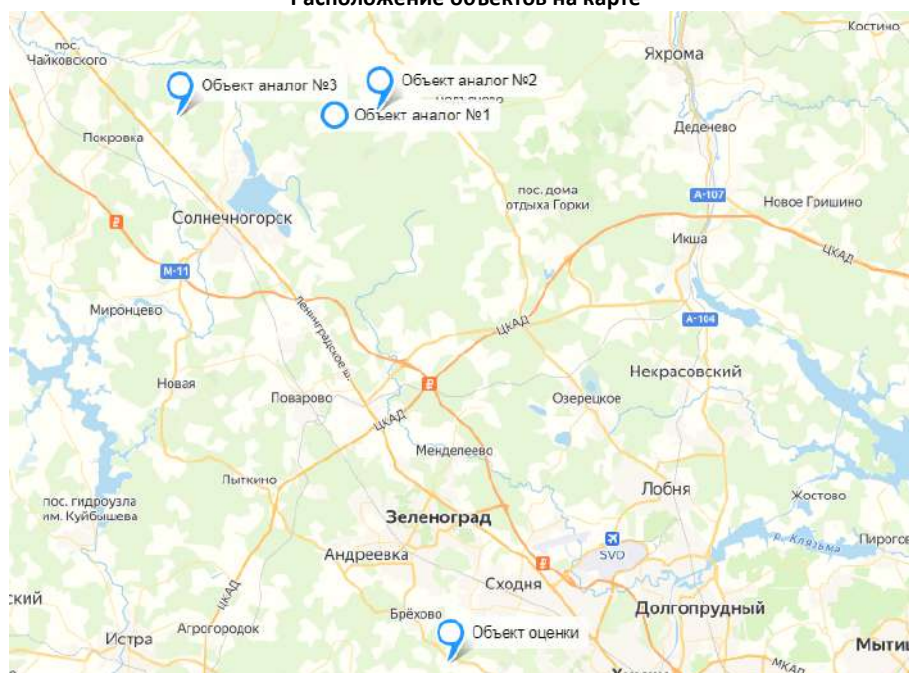


Рисунок 20

10.6.1.3 Введение корректировок

Для расчета величины единицы сравнения для объекта оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода необходимо провести анализ цен предложения объектов-аналогов и выполнить корректировки их цен сделок (предложения) в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

В настоящем расчете, согласно пункту 22е ФСО №7, были рассмотрены корректировки по следующим ценообразующим факторам:

- ❖ объем передаваемых прав;
- ❖ дата предложения;
- ❖ финансовые условия и условия продажи;
- ❖ снижение цены в процессе торгов;
- ❖ категория/вид разрешенного использования;
- ❖ местоположение и удаленность от областного центра;
- ❖ площадь земельного участка;
- ❖ форма земельного участка.

10.6.1.4 Описание вносимых корректировок при расчете скорректированной величины единицы сравнения для объектов-аналогов

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между исследуемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности могут иметь различную стоимость.

Оцениваемый земельный участок, и объекты-аналоги принадлежат правообладателям на праве собственности. Соответственно, корректировка не вводится.

Корректировка на дату предложения

Данная корректировка не применялась, так как объекты-аналоги актуальны на дату проведения оценки.

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется информация из открытых источников, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях метод сравнения продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках не нашла широкого распространения, поэтому наиболее доступными являются данные о ценах предложений на объекты, аналогичные оцениваемым, выставленные на свободную продажу.

Скидка на торг учитывает разность между ценой предложения и ценой реальной сделки, поскольку цена предложения отражает только позицию продавца.

Скидка на торг определялась по данным Справочника оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 176, таблица 73). Данные источника приведены на рисунке ниже.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Класс объектов	Скидка на торг		
	Среднее	Активный рынок Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под пашню	12,6%	7,2%	18,0%
2. Земельные участки под кормовые угодья	14,7%	8,9%	20,5%
3. Земельные участки под многолетние насаждения	13,8%	8,8%	18,7%
4. Земельные участки, классифицируемые как залежь	18,1%	10,3%	25,9%

Рисунок 21

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 176, таблица 73)

Корректировка на торг была принята в размере среднего значения диапазона 18,1 % со знаком «минус».

Корректировка на категорию и разрешенное использование (назначение) земельного участка

Оцениваемый земельный участок, как и объекты-аналоги, относятся к категории сельскохозяйственных земель с ВРИ - для сельскохозяйственного производства и ведения крестьянского хозяйства. Таким образом, они сопоставимы по данному фактору.

Корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на удаленность от областного центра

Рассматриваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в Солнечногорском районе Московской области. Однако, они имеют разную удаленность от областного центра. Следовательно, для объектов-аналогов №1-3 необходимо ввести корректировку по данному фактору.

Величина корректировки на удаленность от МКАД определялась в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 90, рисунок 9).

Наиболее точно эту зависимость можно описать следующим уравнением для земельных участков:

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

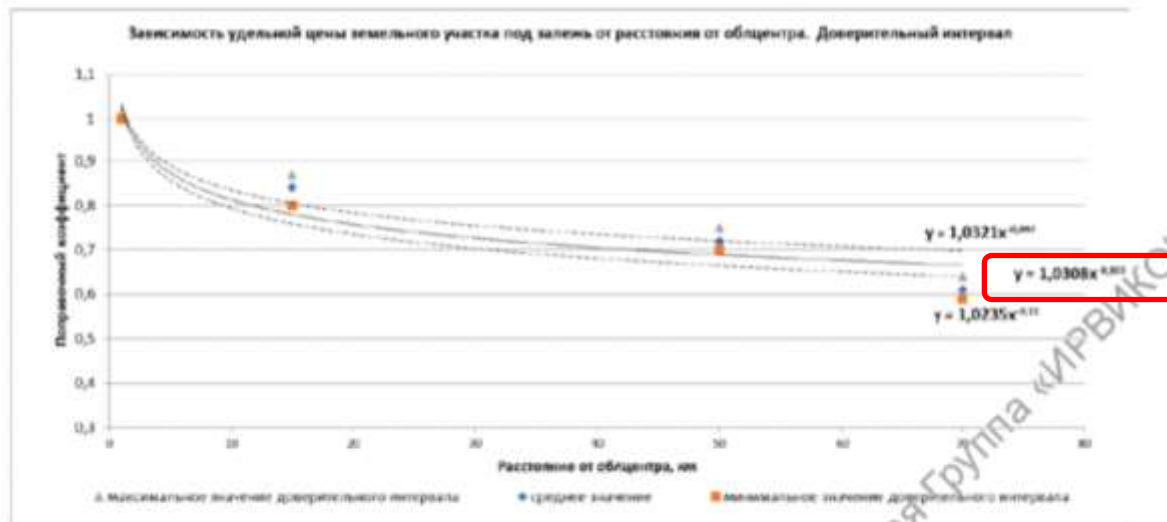


Рис. 9

Рисунок 22

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 90, рис. 9)

$$y = 1,0308 x^{-0,103}$$

где:

- y – относительный показатель стоимости;
- x – расстояние до облцентра, км.

Корректировка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\text{п}} = \left(\frac{\text{ОПС}_{\text{ОО}}}{\text{ОПС}_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\%,$$

где:

- $K_{\text{п}}$ – размер корректировки;
 - $\text{ОПС}_{\text{ОО}}$ – относительный показатель стоимости объекта оценки, руб./кв. м;
 - $\text{ОПС}_{\text{ОА}}$ – относительный показатель стоимости объекта-аналога, руб./кв. м.
- Расчет корректировки по данному фактору представлен в таблице ниже.

Таблица 15

Расчет корректировки на местоположение

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД	15	58	56	55
Относительный показатель стоимости	0,77990	0,67849	0,68094	0,68221
Корректировка, %		15%	15%	14%

Источник: анализ и расчет Оценщика

Корректировка на площадь

Величина корректировки на площадь определялась в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 117, Таб. 36). Данные источника приведены на рисунке ниже.

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Значения корректировок на площадь

Площадь, га		Земельные участки, классифицируемые как залежь			
		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,41
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,25
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,13
	≥100	0,71	0,80	0,88	1,00

Рисунок 23

Источник: Справочник оценщика недвижимости-2023 («Земельные участки. Сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации») Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 год, под ред. Лейфера Л.А. (стр. 117, таблица 36)

Таблица 16

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Площадь, га	0,6774	4,381	6,20	2,90
Диапазон площади	<10	<10	<10	<10
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Источник: анализ и расчет Оценщика

Корректировка на форму участка

Корректировка на форму определялась по данным «Статистика рынка. Корректировки стоимости земли. Ассоциация «СтатРиелт» на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2024 года (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>). Данные источника приведены на рисунке ниже.

Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий "земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, в том числе земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,77	0,89	0,83

Рисунок 24

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3546-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2024-goda>.

Поскольку оцениваемый земельный участок имеет вытянутую форму, а также разбит на 2 части, корректировка для всех объектов-аналогов была принята в размере среднего значения диапазона в размере 17% со знаком «минус» (коэффициент 0,83).

Веса объектов-аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарной величине корректировки (по модулю), внесенной к стоимости объекта-аналога (валовая коррекция). Чем больше величина корректировки, тем меньше удельный вес рассматриваемого объекта-аналога. Расчет производится по формуле:

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ)
К ОЦЕНКЕ

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

где:

- SA – сумма корректировок по всем аналогам;
- S1...n – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
- S1 – сумма корректировок 1-го аналога;
- S2 – сумма корректировок 2-го аналога;
- Sn – сумма корректировок n-ого аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на 1/(|SA|+1), в результате получаем:

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

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета справедливой и рыночной стоимости объекта исследования в рамках рыночного (сравнительного) подхода.

Расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 17

Расчет справедливой и рыночной стоимости оцениваемого земельного участка методом сравнения продаж

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./сот.	-	9 647	14 517	11 034
Передаваемые права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		9 647	14 517	11 034
Дата предложения	18.07.2024	Июль 2024	Июль 2024	Июль 2024
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	9 647	14 517	11 034
Финансовые условия и условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка, %.	-	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	9 647	14 517	11 034
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная (справедливая) стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка, %	-	-18,1%	-18,1%	-18,1%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	7 901	11 889	9 037
Категория земли/Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для сельскохозяйственного производства	Земли сельскохозяйственного назначения/ для ведения крестьянского хозяйства
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.	-	7 901	11 889	9 037
Удаленность от МКАД, км	15	58	56	55
Корректировка, %		15,0%	15,0%	14,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		9 086	13 672	10 302
Общая площадь, сот.	67,74	438,10	619,96	290,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		9 086	13 672	10 302
Форма земельного участка	Вытянутая, участок разбит на 2 участка	Прямоугольная	Многоугольная	Прямоугольная
Величина корректировки		-17,0%	-17,0%	-17,0%
Скорректированная цена		7 541	11 348	8 551
Наличие подъездных путей	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./ сот.		7 541	11 348	8 551
Весовой коэффициент		0,3326	0,3326	0,3348
Справедливая и рыночная стоимость, руб./ сот.	9 145			

Источник: расчеты Оценщика

Для получения относительной меры разброса данных используют коэффициент вариации, который рассчитывается путем деления среднеквадратичного отклонения на среднее арифметическое. Формула коэффициента вариации:

$$V=S/X,$$

где:

V – коэффициент вариации;

S – среднеквадратичное отклонение;

X – среднее арифметическое.

Таким образом, коэффициент вариации, рассчитанный согласно приведенной выше формуле, составляет 17,6%, что ниже уровня допустимого значения (до 30%), а значит, расчет произведен правильно, в пределах допустимых отклонений.

Таблица 18

Итоговый расчет стоимости участка

№ п/п	Кадастровый номер	Общая площадь участка, сот.	Полезная площадь участка, учитываемая в расчетах, сот.	Стоимость за 1 сотку, руб.	Итоговая стоимость (округленно), руб.
1	50:09:0000000:193492	228,31	67,74	9 145	620 000

Источник: расчеты Оценщика

10.6.1.5 Проверка полученного результата на сопоставимость с рыночными данными

Исходя из анализа рынка земельных участков (раздел 8.3.1. настоящего Отчета), диапазон цен предложений 1 сот. *без скидки на торг* составляет 4 891 до 16 663руб.

Оценщик определил данный интервал по выборке из 11 аналогов.

Учитывая площадь объекта оценки и его фактические характеристики, полученный результат оценки в рамках рыночного (сравнительного) подхода соответствует рыночным данным (раздел 8.3.1. настоящего Отчета).

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком была рассмотрена возможность использования основных оценочных подходов: затратного, рыночного (сравнительного) и доходного. На основании информации, имеющейся в распоряжении Оценщика, было установлено, что оценку рыночной стоимости земельного участка объекта оценки возможно и целесообразно провести с использованием методов сравнительного подхода. Обоснование выбора метода оценки приведено в соответствующем разделе настоящего Отчета об оценке.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица 19

Результаты расчета справедливой и рыночной стоимости различными подходами

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, сот.	Результат рыночного (сравнительного) подхода (округленно), руб.	Результат доходного подхода (округленно), руб.	Результат затратного подхода (округленно), руб.
1	Земельный участок	50:09:0000000:193492	228,31	620 000	Не применялся	Не применялся

Источник: расчет Оценщика

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов итоговая величина справедливой и рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на 18.07.2024 округленно составляет (НДС не облагается²⁸):

620 000 руб.

(Шестьсот двадцать тысяч) рублей.

В соответствии с Заданием на оценку Оценщик не выражает мнение о возможном диапазоне величины справедливой стоимости объекта оценки и свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Настоящее заключение следует рассматривать только в контексте полного текста Отчета об оценке. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, №7), а также с учетом Международного стандарта финансовой отчетности МСФО (IFRS) 13.

Генеральный директор

С.С. Бирюков

Оценщик

С.Г. Маурис

²⁸ В соответствии с п.2 ст. 146 Части второй Налогового Кодекса РФ, операции по реализации прав собственности земельных участков (долей в них) не облагаются НДС.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

Перечень источников внешней информации и нормативных актов

В рамках проведения настоящей оценки Оценщик использовал следующие основные источники информации.

- ❖ Информация, полученная из внешних источников, в том числе:
 - Минэкономразвития России (Источник: <http://www.economy.gov.ru/>);
 - Росреестр (Источник: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>);
 - Росстат (Источник: <http://www.gks.ru/>);
 - Центральный банк Российской Федерации (Источник: <http://www.cbr.ru/>);
 - база объявлений об аренде и продаже недвижимости «ЦИАН» (<http://www.cian.ru/>);
 - другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несоответствия информации, предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа. К наиболее авторитетным источникам были отнесены в первую очередь государственные органы, специализированные базы данных, а также средства массовой информации, позволяющие установить авторство, а во вторую – данные независимых коммерческих организаций, находящиеся в открытом доступе.

- ❖ Перечень нормативных актов²⁹:
 - Гражданский кодекс Российской Федерации;
 - Земельный кодекс Российской Федерации;
 - Градостроительный кодекс Российской Федерации;
 - Налоговый кодекс Российской Федерации;
 - Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. №200;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), обязательный к применению при оценке недвижимого имущества утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611;

²⁹ С учетом всех дополнений и изменений, принятых на дату составления настоящего Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ВНЕШНИХ ИСТОЧНИКОВ

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);
- другие нормативно-правовые акты, указанные по тексту настоящего Отчета.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций. Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

Объект-аналог №1

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_43810_kv_m_ploschadyu_4381_soto
k_moskovskaya_solnechnogorsk_valday_27_9257270377/

Продам землю с/х назначения, 4.38 га, Солнечногорск

4 226 400 ₽ (цена за кв. м 964 932 ₽)

Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск
Московская область, Солнечногорский район, Солнечногорск

2 июля (+2 за сегодня) Обновлено сегодня в 05:07

Александр
ИП Александр Вондра
+7 (934) 334-45-41
Показать телефон

moments
Дом, где хочется
ВИТАТЬ в облаках

Фотографии (2) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления

С/Х назначения в продажу

Цена:	4 226 400 ₽	Площадь участка:	4.38 га
Цена за га:	964 932 ₽	Дата публикации:	2 июля
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 05:07
Тип объявления:	вторичка	ID:	925-727-037-7

Описание

В продажу земельный участок, площадью: 43 810 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50.09.0000000.194854

Адрес: Российская Федерация, Московская область, г. Солнечногорск, городской округ Солнечногорск

Так же в продаже соседние участки, информация по запросу!

Звоните, сейчас! Предложение имеет срочность!

Информация

Продам земельный участок площадью 438.1 соток, Московская область, Рогачевское шоссе, цена 4 226 400 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться Заметка Печать EDE

Скидка 12% до 31.07

Показать телефон

Все спецпредложения

ЦЕ РФ

USD	88.05 ₽	-0.2 ₽
EUR	96.3 ₽	0.04 ₽

BITCOIN

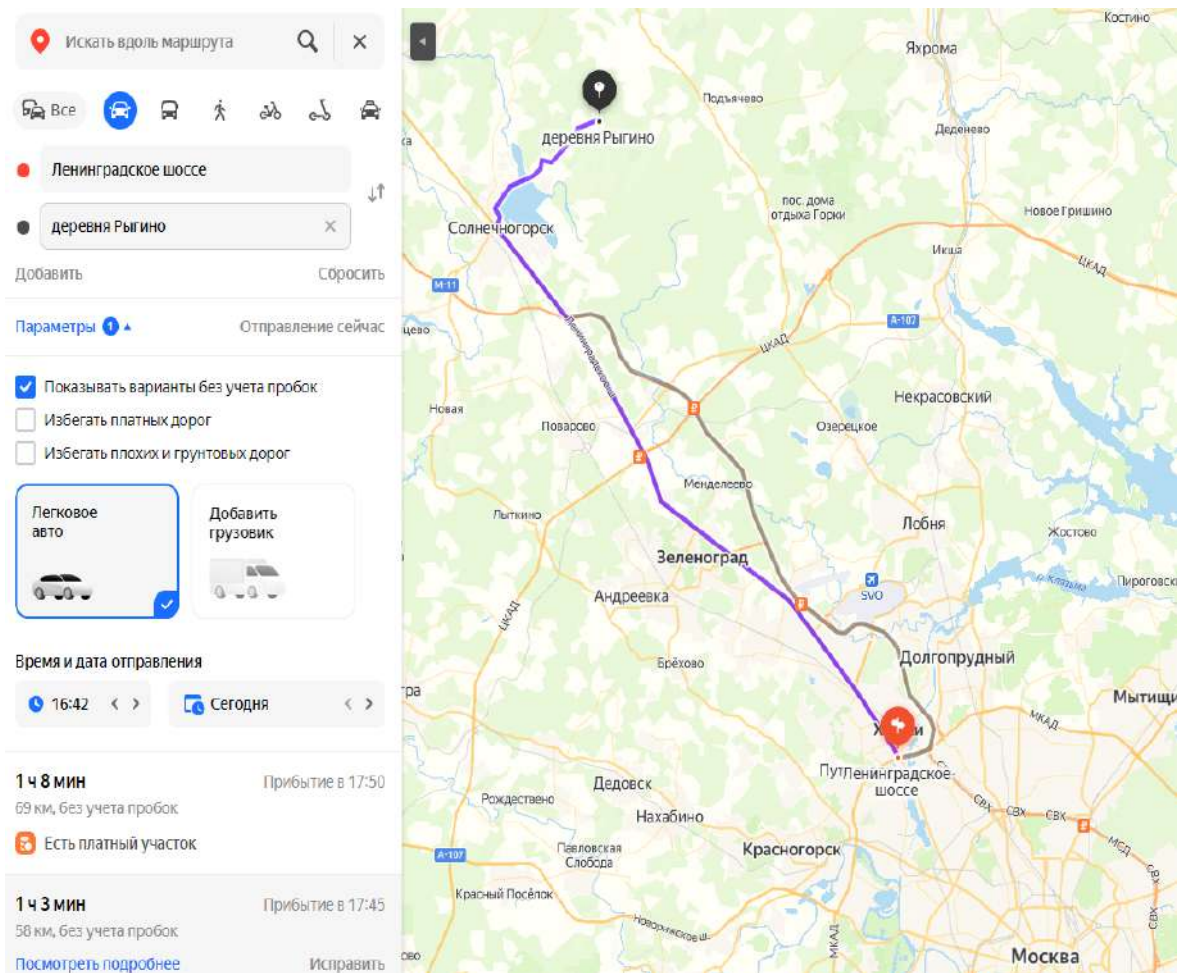
BTC	5719401 P	-8139 P
-----	-----------	---------

NICE LOFT Апартаменты от 5,8 млн. €

от 5,8 млн. €

Роспотребнадзор

Only



<https://yandex.ru/maps/>

Объект-аналог №2

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_62000_kv_m_ploschadyu_620_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9257845744/

The screenshot displays a real estate listing on the Move.ru website. The main heading is "Продаем землю с/х назначения, 6.2 га, Солнечногорск". The price is listed as 9 000 000 Р (1 451 613 Р per hectare). The location is specified as Солнечногорский р-н, Солнечногорск. A large photograph shows a vast green field under a cloudy sky. To the right, the agent's name "Иванов Дмитрий Зодия" and phone number "+7 (987) 575-26-17" are visible, along with a "Показать телефон" button. Below the photo is a "moments" section with the text "Дом, где хочется витать в облаках" and a small image of a couple. At the bottom, a map shows the land plot highlighted in yellow. The listing is dated "9 июля" and "Обновлено сегодня в 04:14".

Фотографии (7) Описание Ипотека Расположение Контактное лицо Похожие объявления

С/Х назначения в продажу

Цена:	9 000 000 Р	Площадь участка:	6,2 га
Цена за га:	1 451 613 Р	Дата публикации:	9 июля
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 04:14
Тип объявления:	вторичка	ID:	925-784-574-4

Описание

Продаю Земельный массив 6,2 га с/х, с перспективой перевода под Коттеджную (Дачную) застройку.

Адрес: обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Зеленино. Кадастровый номер: 50:09:0020126:103.

Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства.

Общая площадь: 61 996 кв.м.

Плюсы данного проекта:

- 1). Присыкание земельного массива к землям поселений (землям населенных пунктов), к д. Зеленино – это упрощает перевод в ИЖС. Рядом находятся Коттеджные (Дачные) поселки, Дома отдыха, Турбазы, клубы с развитой инфраструктурой.
- 2). Наличие коммуникаций
- 3). Хорошие подъездные пути. Рядом, в 4 км, Рогачёвское шоссе, в 15 км, Ленинградское шоссе и недалеко, платная автодорога до центра Москвы.
- 5). Наличие водоёмов и леса, вблизи протекает река Лутосня, в 10 км озеро «Сенеж».
- 6). До г. Солнечногорска – 15 км; До ЦКАДА – 18 км; До МКАДА – 46 км; До Рогачёвского шоссе – 4 км; До Ленинградского шоссе – 15 км; До озера «Сенеж» – 10 км.
- 7). Возможные варианты использования Земельного массива – это постройка Коттеджного (Дачного) посёлка; Загородного клуба; Туристического комплекса (отельхоз туризм), Дома отдыха, Пляснатая, Турбазы, Гостевых домов, Кемпингов, Глэмпингов и так далее.

Арт. 68640013

Показать телефон

Все спецпредложения

ЦБ РФ

USD 88.09 Р -0.2 Р ▼

EUR 96.3 Р 0.04 Р ▲


BITCOIN

BTC 5710461 Р -8139 Р ▼

mod.

СКОРО СДАЧА ДОМА

MR GROUP



Мил Овца

ЖК MOD от MR Group

Ф. м. Марина роца


Квартиры премиум-класса от 20 млн Р.
Близко исторический центр Москвы. М.
Марина роца. Рискорочка 0%

Показывать варианты без учета пробок


Избегать платных дорог

Избегать плохих и грунтовых дорог

Легковое авто



Добавить грузовик





Время и дата отправления

16:45 < > Сегодня < >

1 ч 11 мин Прибытие в 17:55


75 км, без учета пробок


 Есть платный участок

 На пути есть плохая дорога

1 ч 4 мин Прибытие в 17:48

56 км, без учета пробок


 На пути есть плохая дорога

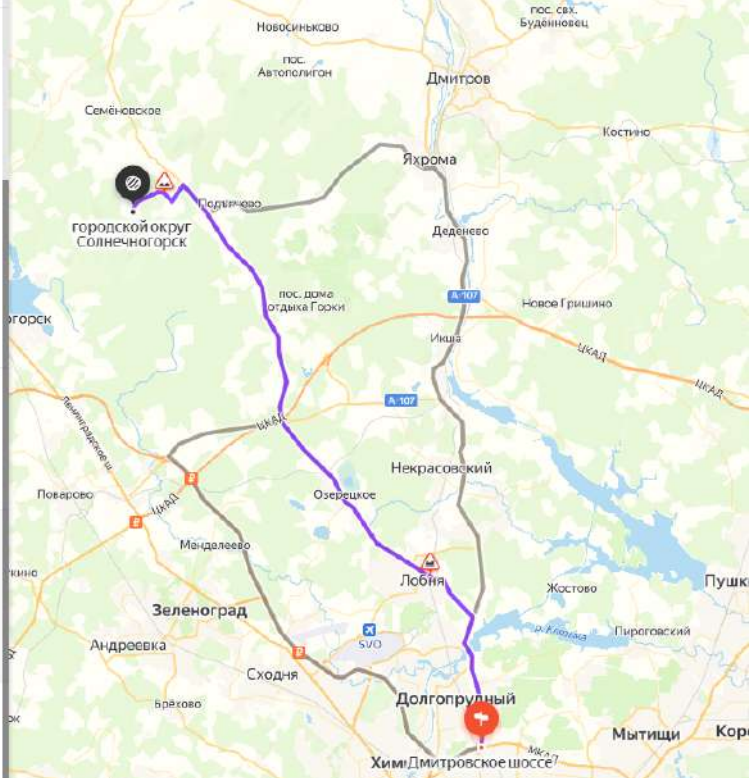
 На пути есть ж/д переезд

[Посмотреть подробнее](#) Исправить

1 ч 28 мин Прибытие в 18:12

74 км, без учета пробок

 На пути есть плохая дорога



<https://yandex.ru/maps/>

Объект-аналог №3

https://move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_29000_kv_m_ploschadyu_290_sotok_moskovskaya_solnechnogorsk_9258410012/

Продам землю с/х назначения, 2.9 га, Солнечногорск

3 200 000 ₽ цена за га 1 103 448 ₽

Солнечногорский р-н, г. Солнечногорск
Московская область, Солнечногорский район, Солнечногорск
Ленинградское ш.

вчера в 01:40 | 13 (+3 за сегодня) | Обновлено сегодня в 01:40

Пользователь
+7 (958) 482-95-16
Показать телефон

Будущее - это FAMOUS
Квартиры с отделкой от 24,4 млн руб.
MR GROUP

Фотографии (5) | Описание | Ипотека | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

С/Х назначения в продажу

Цена:	3 200 000 ₽	Площадь участка:	2.9 га
Цена за га:	1 103 448 ₽	Дата публикации:	вчера в 01:40
Тип объекта:	с/х назначения	Дата обновления:	сегодня в 01:40
Тип объявления:	вторичка	ID:	925-841-001-2

Описание

Продам участок площадью 2,9 га, сельхоз назначения, при желании можно перевести в СНТ соответственно цена вырастит, свет по границе участка, лес и пруд, одним словом живописное место, рядом отель «Солнечный», деревня «Муравьево»
Кадастровый номер:
50:09:0010334:0043
50:09:0010334:0044

Информация

Продам земельный участок площадью 290 соток, Московская область, Ленинградское шоссе, цена 3 200 000 руб.
Найти схожие объявления вы можете в разделе «Земельные участки» портала недвижимости Move.ru.

MR Group
Небоскреб Famous
3 мин пешком от м.Фили
Высокая готовность. Рядом с Кузьковский проспектом. Три станции метро в легкой доступности.
Показать телефон

Все спецпредложения

ЦБ РФ
USD 88.05 ₽ -0.2 ₽
EUR 96.3 ₽ 0.04 ₽
BITCOIN
BTC 5719401 ₽ -8199.00 ₽

mod.
СКОРО СДАЧА ДОМА
MR GROUP

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЪЯВЛЕНИЯ О ПРОДАЖЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В РАСЧЕТАХ

The screenshot displays the Yandex Maps navigation interface. The starting point is 'Садовое товарищество Книга, 145' in Solnechnogorsk, and the destination is 'Ленинградское шоссе, 20-й километр'. The selected route is highlighted in purple and passes through Zelenograd. The interface includes a search bar, navigation controls, and a list of route options.

Параметры:

- Показывать варианты без учета пробок
- Избегать платных дорог
- Избегать плохих и грунтовых дорог

Время и дата отправления:

- 16:46
- Сегодня

Варианты маршрутов:

- 1 ч** (Прибытие в 17:46)
65 км, без учета пробок
Есть платный участок
На пути есть плохая дорога
- 54 мин** (Прибытие в 17:40)
55 км, без учета пробок
На пути есть плохая дорога

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

<https://yandex.ru/maps/>

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1
к Договору № 01-ИРВ
от «05» июля 2023 года
об оценке имущества, составляющего
паевой инвестиционный фонд

Задание на оценку № 02/24 от 18.07.2024 г.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Земельный участок с кадастровым номером 50:09:0000000:193492 площадью 22 831 м2, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Кутузовское, Российская Федерация, в районе д. Благовещенка
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. Земельный участок попадает под охранные зоны коммуникаций и водных объектов. При расчете учитывается площадь, не попадающая под данные охранные зоны.
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 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 оценки¹), 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». Определение начальной цены для торгов.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», владельцы инвестиционных паев Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», Банк России, иные лица, получившие 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

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

	<p>другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <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>1) Предполагается гипотетическая сделка с объектом;</p> <p>2) Участники сделки являются неопределенными лицами;</p> <p>3) Дата оценки «18» июля 2024г.</p> <p>4) Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование</p> <p>5) Характер сделки - добровольная сделка в типичных 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	«18» июля 2024г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	18.07.2024г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	Выписка 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	<p>Отчет об оценке составляется в форме электронного документа.</p> <p>Примечание к форме составления отчета:</p> <p>- Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно:</p> <p>1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора.</p>

	<p>- Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «том») 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>
<p>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</p>	<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>
<p>Форма представления итоговой стоимости</p>	<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>
<p>Иные специфические требования к отчету об оценке</p>	<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 Хорошево, 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 необходимо внимательно</p>

	<p>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:</p> <p>«Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.»</p>
<p>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</p>	<p>Не требуется.</p>
<p>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</p>	<p>Отсутствует.</p>

Заказчик:
 Общество с ограниченной ответственностью
 «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный
 закрытый паевой инвестиционный фонд
 «Земельные ресурсы»



Е.В. Кравченко

Оценщик:
 Общество с ограниченной ответственности
 «Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»



С.С. Бирюков

Приложение 2
к заданию на оценку № 02/24
к Договору № 01-ИРВ
от «05» июля 2023 года
об оценке имущества, составляющего
паевой инвестиционный фонд

Информация об оценщиках

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Квалификационный аттестат				Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
			Номер аттестата	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Организация, выдавшая аттестат	
1	Маурус Светлана Геннадьевна	СРО Региональная ассоциация оценщиков (СРО РАО) (350033, Краснодарский край, г. Краснодар, Адьгейская Набережная ул., д. 98), с 02.11.2022 г по настоящее время, регистрационный № 01300	020478-1	08.10.2021	Оценка недвижимости	ФБУ «Федеральный ресурсный центр»	Страховщик - СПАО «Ингосстрах»; Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-584-186337/23 от 25.12.2023г. Период страхования с 13.01.2024г. по 12.01.2025г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
			036104-02	12.04.2024	Оценка движимого имущества		

Заказчик:
Общество с ограниченной ответственностью
«ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный
закрытый паевой инвестиционный фонд
«Земельные ресурсы»



Е.В. Кравченко

Оценщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Консалтинговая Группа «ИРВИКОН»



М. П.

С.С. Бирюков

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Московской области

полное наименование органа регистрации прав


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.07.2024, поступившего на рассмотрение 18.07.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:	50:09:0000000:193492		
Номер кадастрового квартала:	50:09:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	03.11.2020		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Московская область, р-н Солнечногорский, с/п Кутузовское, Российская Федерация, в районе д. Благовещенка		
Площадь:	22831		
Кадастровая стоимость, руб.:	221400.76		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	50:09:0000000:185985, 50:09:0070603:1102, 50:09:0070603:1109, 50:09:0070603:674		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	50:09:0070603:440; 50:09:0070603:441; 50:09:0070421:122		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Козин Антон Владиславович, СНИЛС 000-000-000 00, дата завершения кадастровых работ: 05.10.2020		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Учетные номера контуров и их площади: 1 - 14237.94 кв.м, 2 - кв.м. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер: 50:09:0000000:193492

данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2020; реквизиты документа-основания: доверенность от 08.11.2016 № 2-4975 выдан: ПАО "Московская объединенная электросетевая компания". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2020; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московская объединенная электросетевая компания". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2020; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: Публичное акционерное общество "Московская объединенная электросетевая компания". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.11.2020; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московская объединенная электросетевая компания". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.03.2023; реквизиты документа-основания: об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Московской области от 14.02.2023 № 219-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.06.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта), установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы реки Баньки в городских округах Красногорск, Химки Московской области" от 20.01.2023 № 76-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.08.2023; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта), установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы реки Баньки в городских округах Красногорск, Химки Московской области" от 20.01.2023 № 76-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
Получатель выписки:		Кравченко Евгений Викторович, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТРАСТЮНИОН ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", 7705794926	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Рентный закрытый паевой инвестиционный 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 50:09:0000000:193492-50/416/2020-1 03.11.2020 15:29:07
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	03.11.2020 15:29:07	
	номер государственной регистрации:	50:09:0000000:193492-50/416/2020-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 03.11.2020 на срок действия правил доверительного управления	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент", ИНН: 7705794926, ОГРН: 5077746882384	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	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, выдан 15.08.2018 Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом "Земельные ресурсы", серия: ЗемРес, выдан 31.01.2012	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3
Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109	
Кадастровый номер:	50:09:0000000:193492
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:
5	Договоры участия в долевом строительстве: не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования: данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

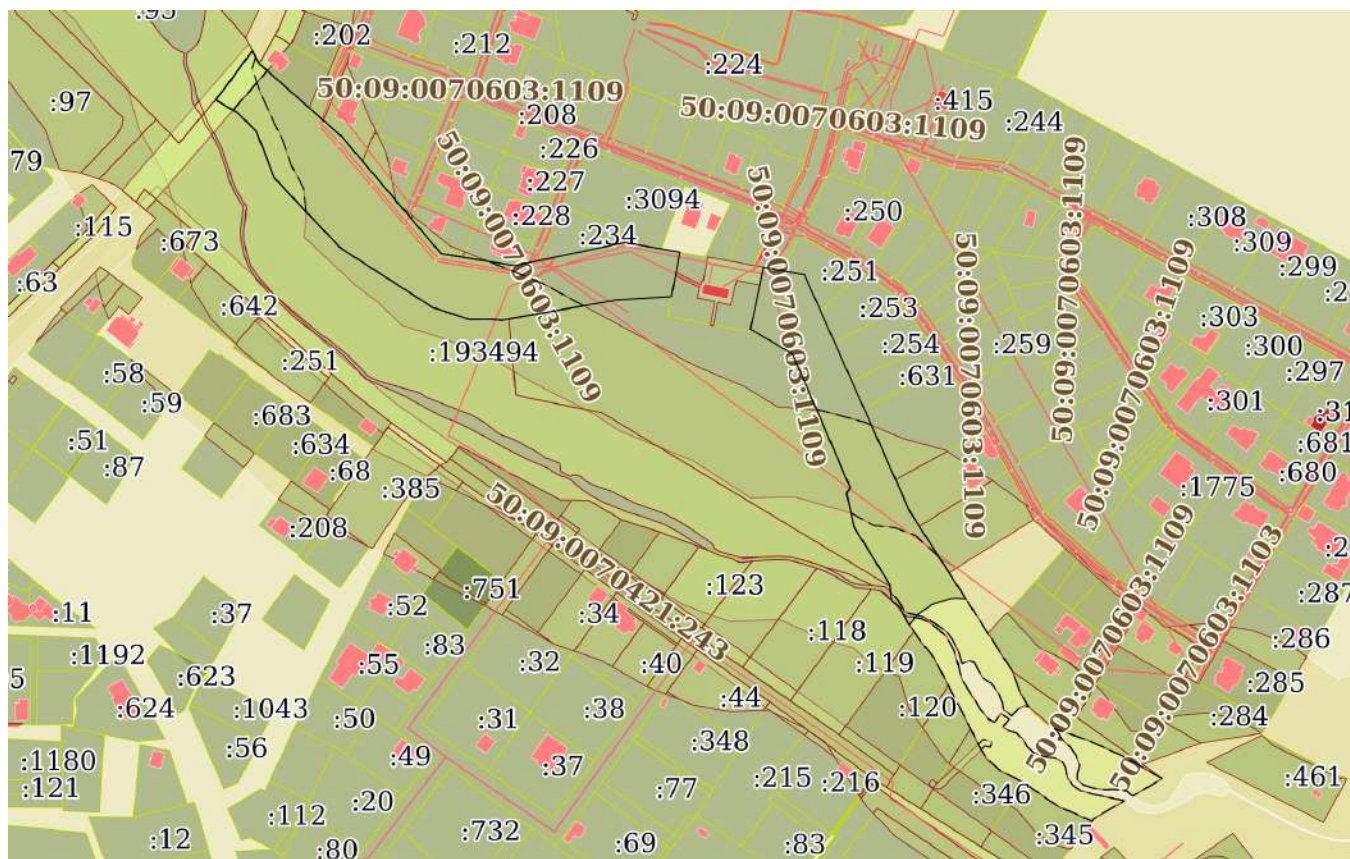
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:5000 Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3

Всего листов раздела 3: 3

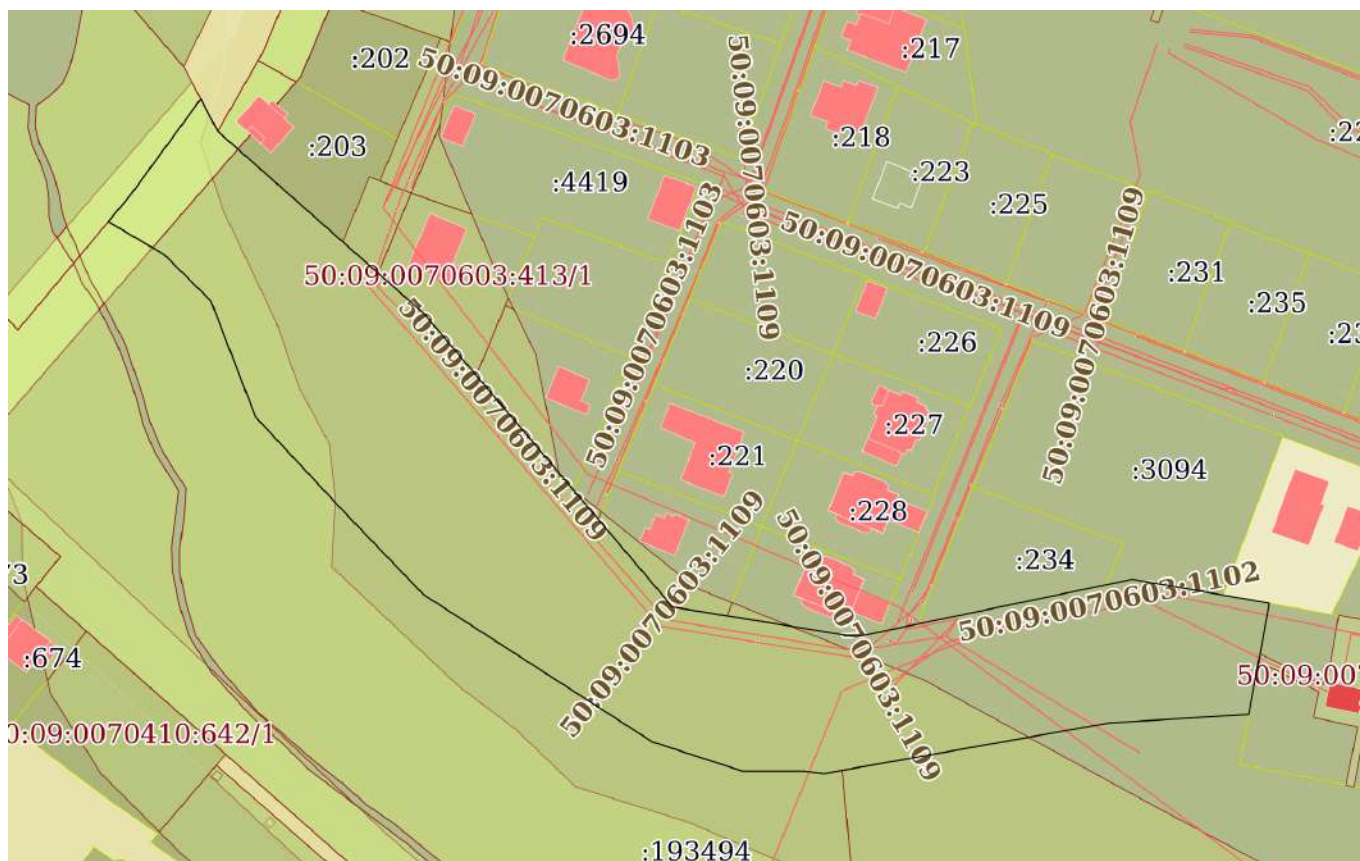
Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	273°35.5`	7.34	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	260°52.9`	4.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	252°32.3`	11.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	235°42.0`	11.73	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	218°52.7`	9.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	325°24.5`	1.06	данные отсутствуют	50:09:0070421:119	rusova_n@mail.ru, г.Москва, ул. Мишина, д.26, кв.82
7	1.1.7	1.1.8	330°59.8`	9.78	данные отсутствуют	50:09:0070421:119	rusova_n@mail.ru, г.Москва, ул. Мишина, д.26, кв.82
8	1.1.8	1.1.9	338°20.2`	2.3	данные отсутствуют	50:09:0070421:119	rusova_n@mail.ru, г.Москва, ул. Мишина, д.26, кв.82
9	1.1.9	1.1.10	309°36.2`	7.29	данные отсутствуют	50:09:0070421:119	rusova_n@mail.ru, г.Москва, ул. Мишина, д.26, кв.82
10	1.1.10	1.1.11	353°28.5`	9.59	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
11	1.1.11	1.1.12	352°56.5`	1.06	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493, 50:09:0000000:193494	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25; rusova_n@mail.ru
12	1.1.12	1.1.13	328°14.8`	45.74	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25
13	1.1.13	1.1.14	347°36.7`	23.12	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25
14	1.1.14	1.1.15	33°5.0`	4.45	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25
15	1.1.15	1.1.16	336°42.8`	11.89	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25
16	1.1.16	1.1.17	336°41.8`	85.69	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25
17	1.1.17	1.1.18	300°25.6`	32.8	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25
18	1.1.18	1.1.19	12°1.7`	42.37	данные отсутствуют	50:09:0070603:439	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер: 50:09:0000000:193492

1	2	3	4	5	6	7	8
19	1.1.19	1.1.20	100°25.1'	27.87	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
20	1.1.19	1.1.19			данные отсутствуют	50:09:0070603:242	адрес отсутствует
21	1.1.20	1.1.21	156°0.7'	173.92	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
22	1.1.20	1.1.20			данные отсутствуют	50:09:0070603:251	адрес отсутствует
23	1.1.21	1.1.22	147°17.3'	20.8	данные отсутствуют	50:09:0070603:265	обл.Московская, Солнечногорский р-н, тер.ДНТСН Благовещенка (д Благовещенка), ул.Музыкальная, д.18
24	1.1.22	1.1.1	147°18.2'	48.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
25	1.1.22	1.1.22			данные отсутствуют	50:09:0070603:268	адрес отсутствует
26	2.1.1	2.1.2	266°28.9'	37.63	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25
27	2.1.2	2.1.3	259°56.0'	64.42	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25
28	2.1.3	2.1.4	260°0.0'	8.06	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25
29	2.1.4	2.1.5	259°44.2'	4.94	данные отсутствуют	50:09:0000000:193493, 50:09:0000000:193494	127083, Москва г, ул. Мишина, д. 42, кв. 25; rusova_n@mail.ru
30	2.1.5	2.1.6	276°53.0'	5.59	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
31	2.1.6	2.1.7	270°0.0'	16.41	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
32	2.1.7	2.1.8	288°1.7'	25.43	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
33	2.1.8	2.1.9	302°44.9'	72.91	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
34	2.1.9	2.1.10	316°7.9'	30.06	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
35	2.1.10	2.1.11	316°59.5'	35.39	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
36	2.1.11	2.1.12	338°54.4'	33.34	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
37	2.1.12	2.1.13	314°43.1'	4.32	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
38	2.1.13	2.1.14	314°40.0'	13.4	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
39	2.1.14	2.1.15	300°23.7'	17.27	данные отсутствуют	50:09:0000000:193494	rusova_n@mail.ru
40	2.1.15	2.1.16	39°55.5'	9.19	данные отсутствуют	50:09:0070421:95	адрес отсутствует
41	2.1.16	2.1.17	36°12.6'	31.98	данные отсутствуют	50:09:0070421:95	адрес отсутствует
42	2.1.17	2.1.18	152°7.8'	9.82	данные отсутствуют	50:09:0070603:203	адрес отсутствует
43	2.1.18	2.1.19	131°27.2'	73.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
44	2.1.19	2.1.20	139°41.8'	103.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
45	2.1.19	2.1.19			данные отсутствуют	50:09:0070603:413	адрес отсутствует



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3			Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109							
Кадастровый номер:				50:09:0000000:193492			
1	2	3	4	5	6	7	8
46	2.1.20	2.1.21	99°12.8`	49.9	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
47	2.1.20	2.1.20			данные отсутствуют	50:09:0070603:222	адрес отсутствует
48	2.1.21	2.1.22	78°14.6`	75.59	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
49	2.1.21	2.1.21			данные отсутствуют	50:09:0070603:229, 50:09:0070603:208	адрес отсутствует
50	2.1.22	2.1.23	99°50.5`	37.27	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
51	2.1.22	2.1.22			данные отсутствуют	50:09:0070603:234, 50:09:0070603:3094	адрес отсутствует; petruchoperes@gmail.ru, Москва г, ул. Митинская, д. 26, кв. 258; pavel.peres2013@yandex.ru, Москва г, ул. Митинская, д. 26, кв. 254; pereprom@gmail.com, Москва г, ул. Митинская, д. 26, кв. 257
52	2.1.23	2.1.1	190°31.4`	30.33	данные отсутствуют	50:09:0070603:439	данные отсутствуют

полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат мск 50 зона 2, МСК-50, зона 2				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	485998.61	2171596.36	Закрепление отсутствует	2.5
2	486028.43	2171601.9	Закрепление отсутствует	0.1
3	486034.8	2171565.18	Закрепление отсутствует	0.1
4	486019.4	2171491.18	Закрепление отсутствует	0.1
5	486027.39	2171441.92	Закрепление отсутствует	0.1
6	486105.97	2171375.27	Закрепление отсутствует	0.1
7	486154.77	2171320.02	Закрепление отсутствует	0.1
8	486163.45	2171315.43	Закрепление отсутствует	0.1
9	486137.65	2171296.54	Закрепление отсутствует	0.1
10	486130.6	2171290.64	Закрепление отсутствует	2.5
11	486121.86	2171305.54	Закрепление отсутствует	2.5
12	486112.44	2171315.07	Закрепление отсутствует	2.5
13	486109.4	2171318.14	Закрепление отсутствует	2.5
14	486078.29	2171330.14	Закрепление отсутствует	2.5
15	486052.41	2171354.28	Закрепление отсутствует	2.5
16	486030.74	2171375.11	Закрепление отсутствует	2.5
17	485991.3	2171436.43	Закрепление отсутствует	2.5
18	485983.43	2171460.61	Закрепление отсутствует	2.5
19	485983.43	2171477.02	Закрепление отсутствует	2.5
20	485982.76	2171482.57	Закрепление отсутствует	2.5
21	485983.64	2171487.43	Закрепление отсутствует	2.5
22	485985.04	2171495.37	Закрепление отсутствует	2.5

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 3.2

Всего листов раздела 3.2: 2

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

1	2	3	4	5
23	485996.3	2171558.8	Закрепление отсутствует	2.5
1	485998.61	2171596.36	Закрепление отсутствует	2.5
1	485795.96	2171793.64	-	-
2	485796.42	2171786.31	-	-
3	485795.77	2171782.26	-	-
4	485792.25	2171771.07	-	-
5	485785.64	2171761.38	-	-
6	485778.62	2171755.72	-	-
7	485779.49	2171755.12	-	-
8	485788.04	2171750.38	-	-
9	485790.18	2171749.53	-	-
10	485794.83	2171743.91	-	-
11	485804.36	2171742.82	-	-
12	485805.41	2171742.69	-	-
13	485844.3	2171718.62	-	-
14	485866.88	2171713.66	-	-
15	485870.61	2171716.09	-	-
16	485881.53	2171711.39	-	-
17	485960.23	2171677.49	-	-
18	485976.84	2171649.21	-	-
19	486018.28	2171658.04	-	-
20	486013.24	2171685.45	-	-
21	485854.34	2171756.16	-	-
22	485836.84	2171767.4	-	-
1	485795.96	2171793.64	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

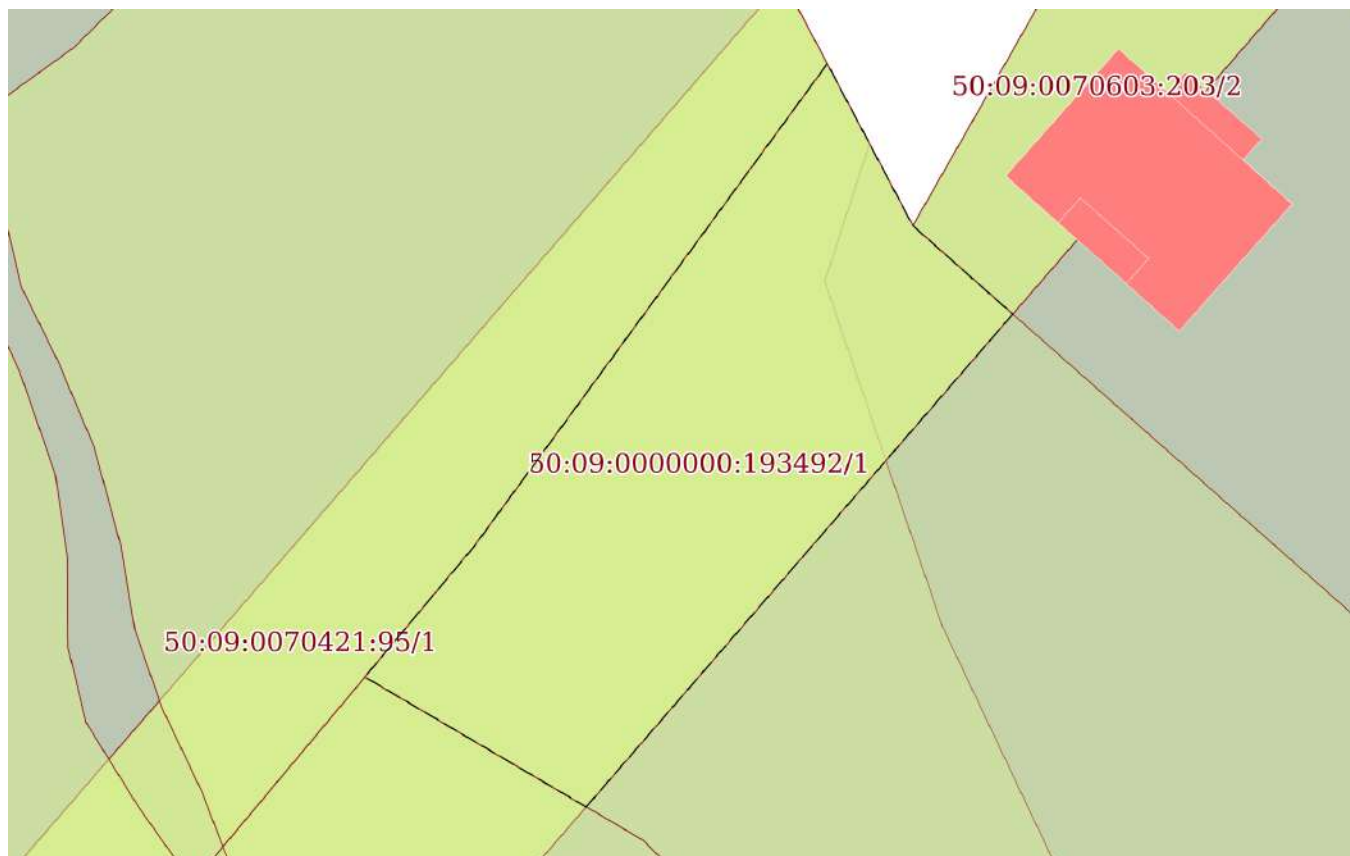
полное наименование должности

инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/1



Масштаб 1:400 Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

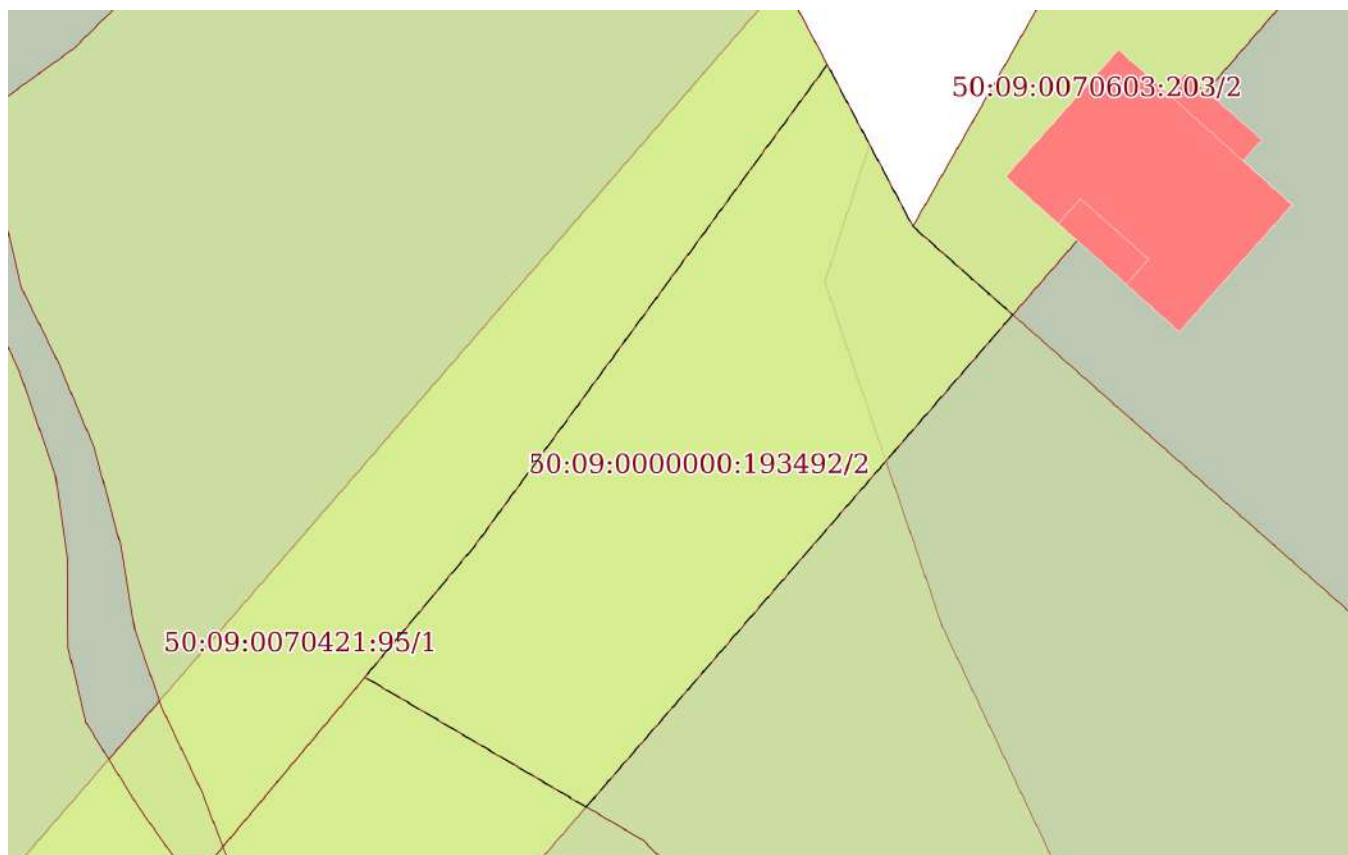
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

План (чертеж, схема) части земельного участка

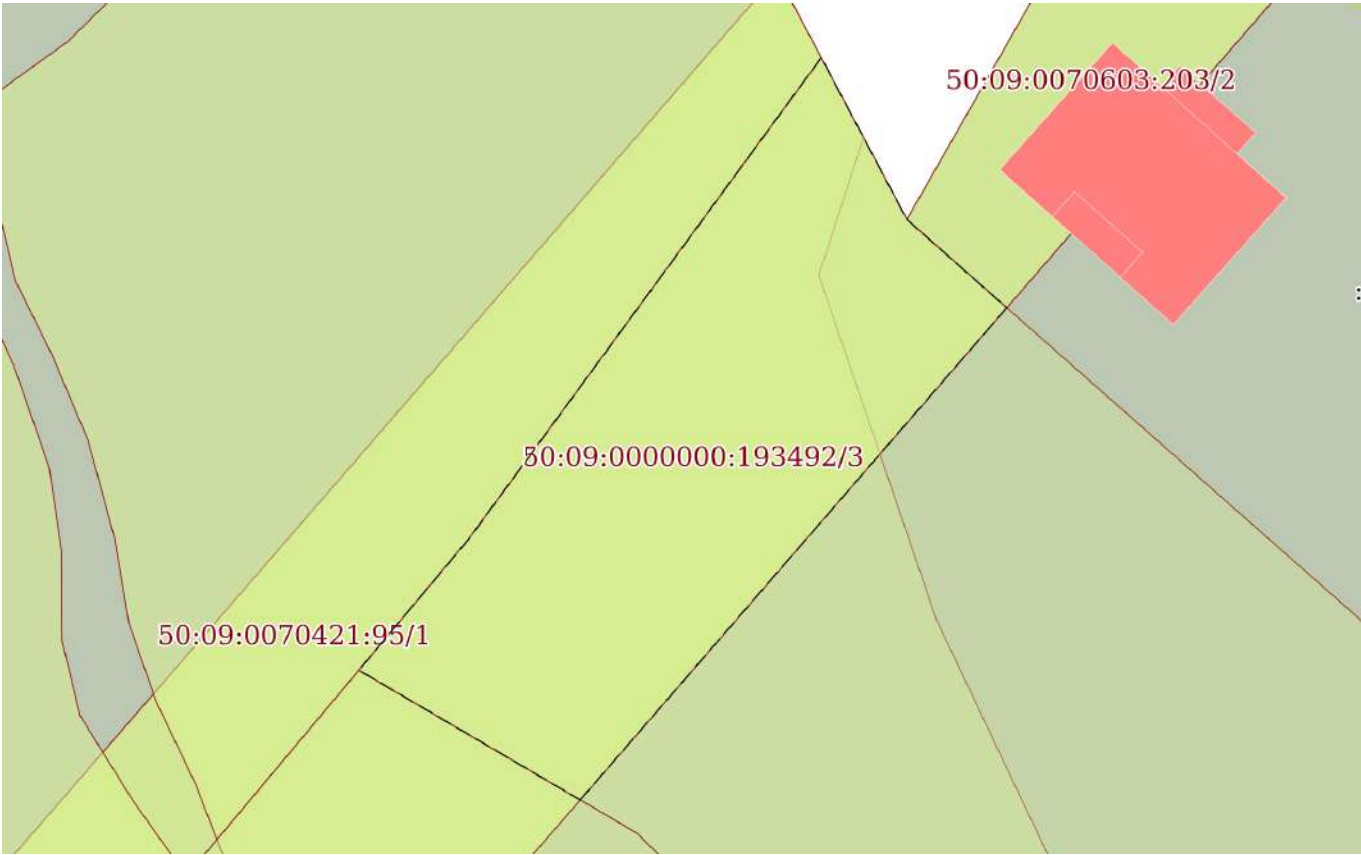
Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/2



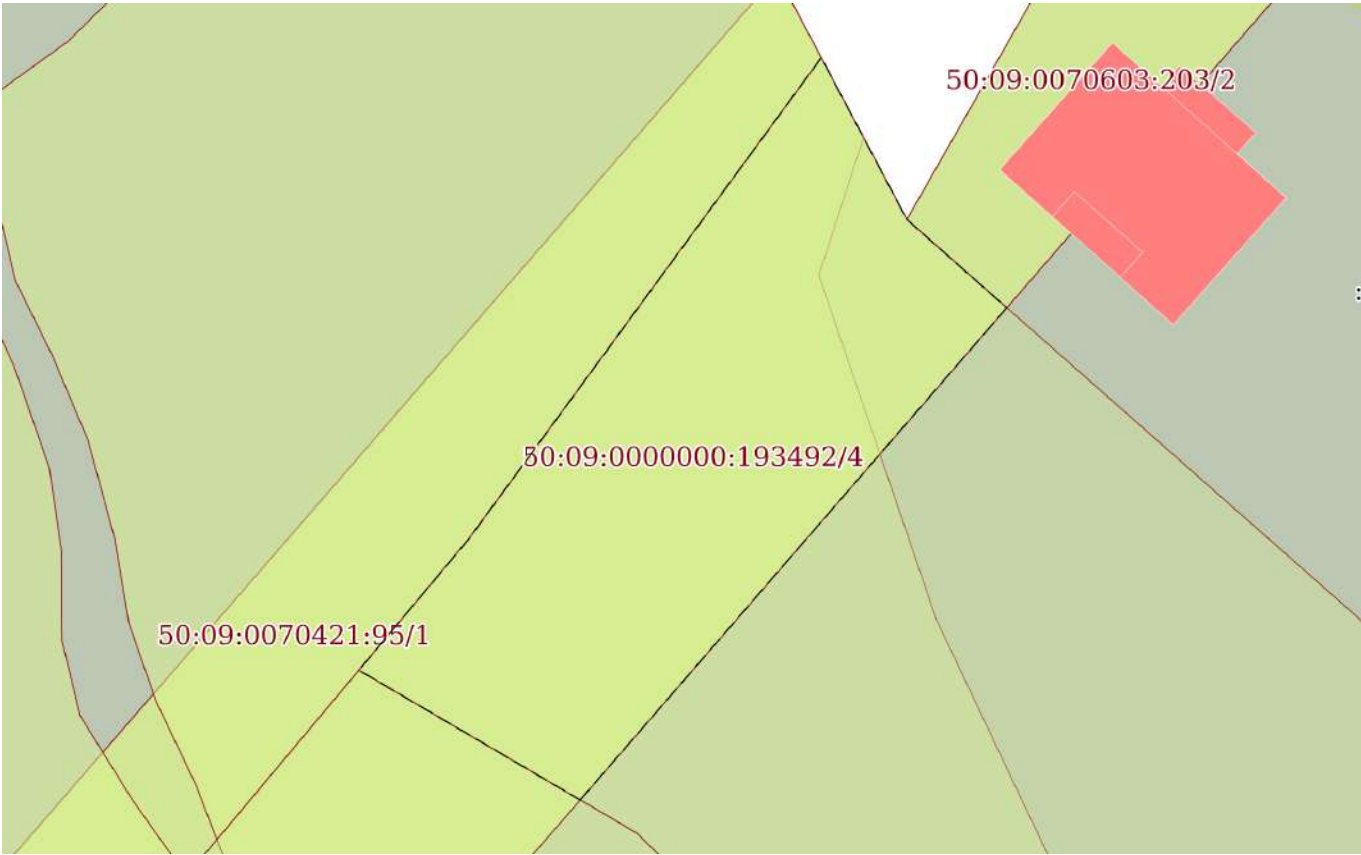
Масштаб 1:400


Условные обозначения:

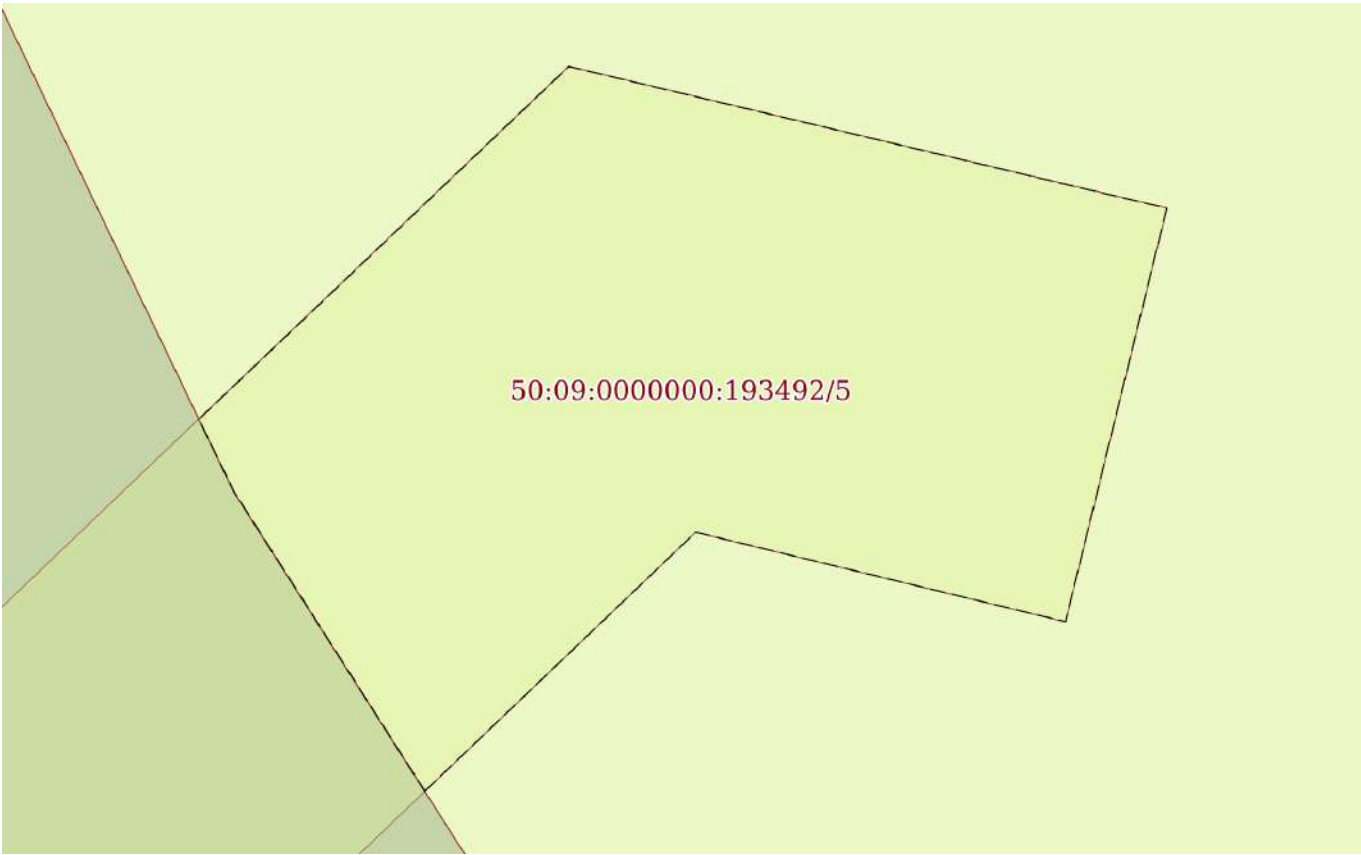
полное наименование должности	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/3	
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/4	
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/5	
			
Масштаб 1:70	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

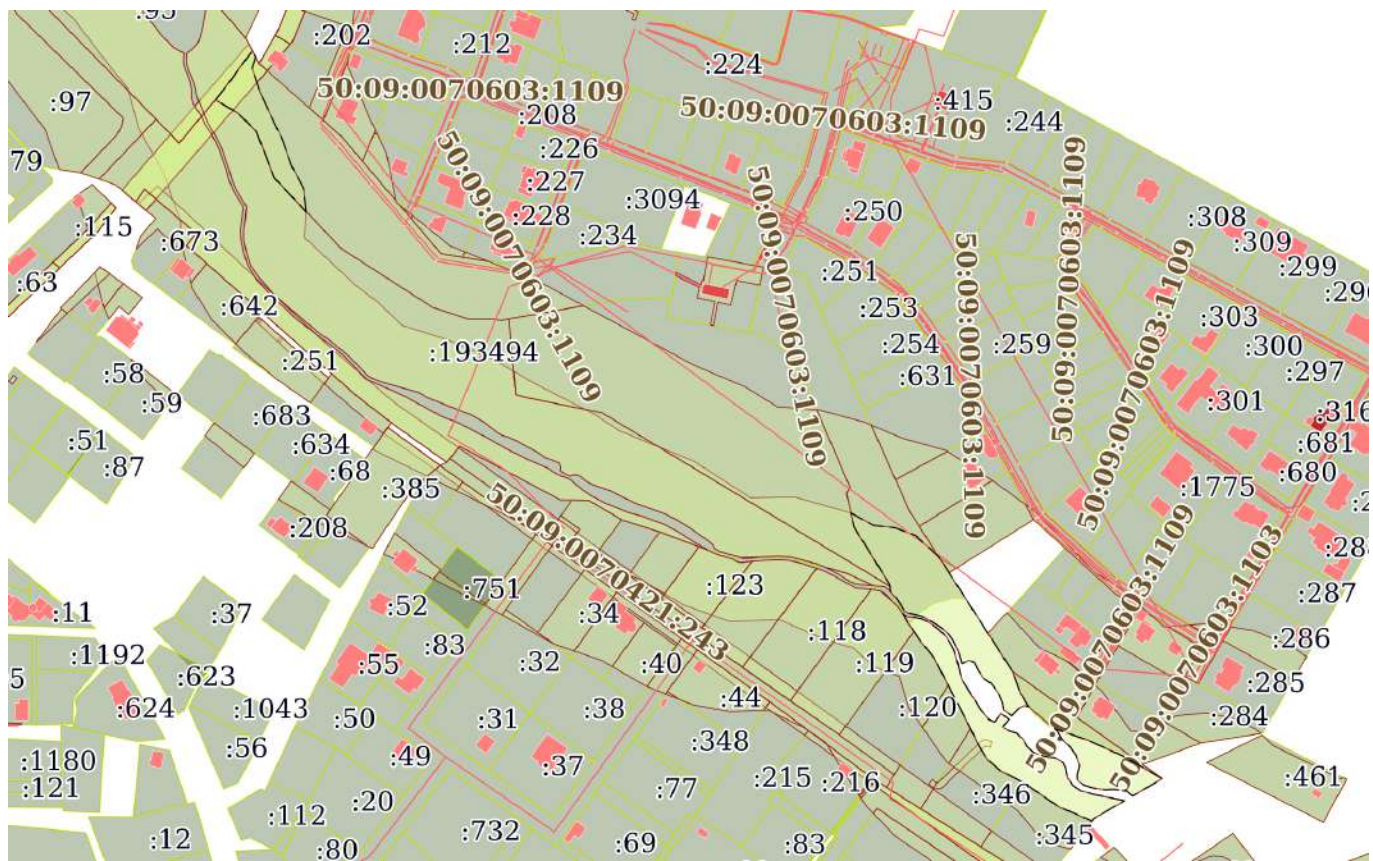
Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
--------------------	---------------------------	-------------------	--------------------------


18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер: 50:09:0000000:193492

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/6



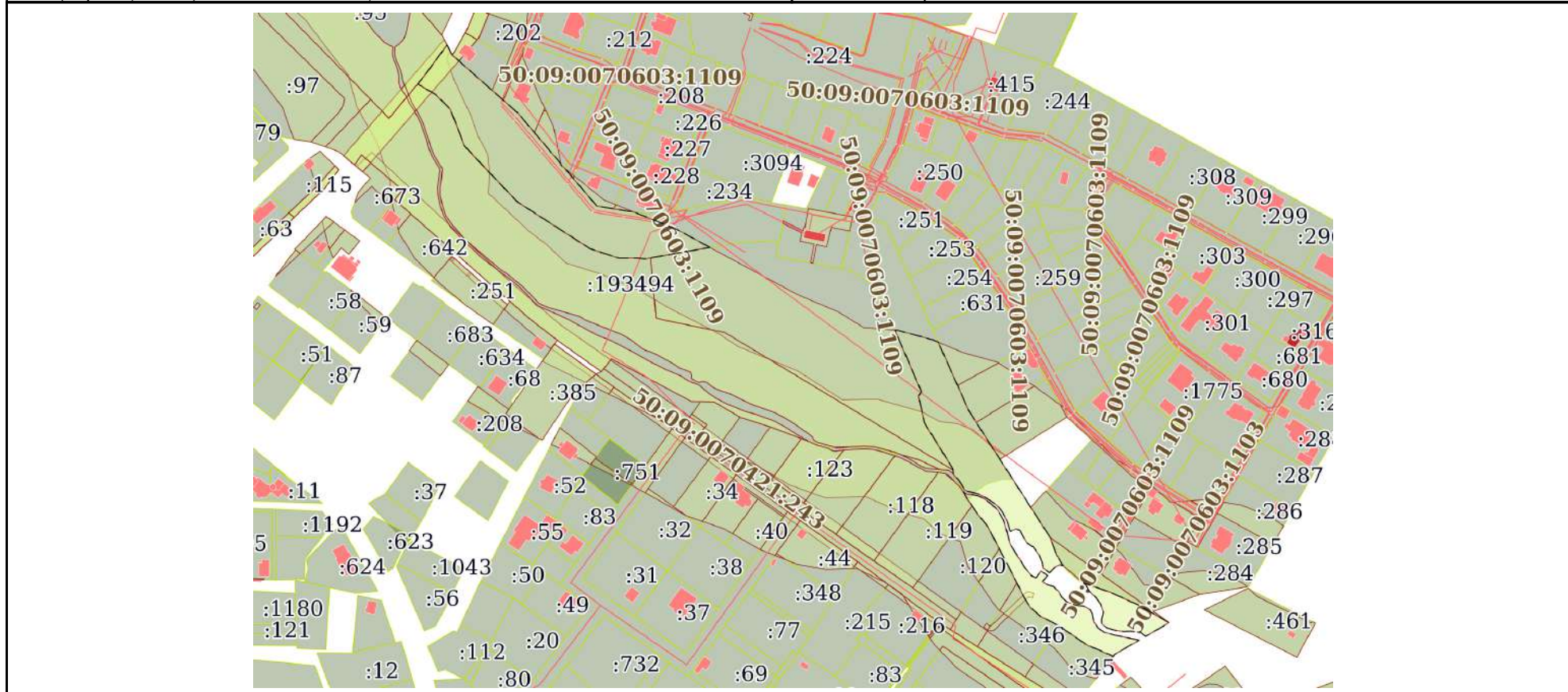
Масштаб 1:5000 Условные обозначения:

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109
 Кадастровый номер: 50:09:0000000:193492

План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/7



Масштаб 1:5000 Условные обозначения:

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	<p>инициалы, фамилия</p>	
<p>полное наименование должности</p>		

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
50:09:0000000:193492/1	544	50:05-6.298
50:09:0000000:193492/2	544	50:05-6.299
50:09:0000000:193492/3	544	50:09-6.62
50:09:0000000:193492/4	544	50:05-6.273
50:09:0000000:193492/5	35	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении границ охранных зон газораспределительных сетей, расположенных в Московской области от 14.02.2023 № 219-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 50:09-6.689; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта «Газопровод высокого давления», кадастровый номер 50:09:0000000:71319; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
полное наименование должности	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
50:09:0000000:193492/6	10326	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта), установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы реки Баньки в городских округах Красногорск, Химки Московской области" от 20.01.2023 № 76-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п.15: В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). п.17: в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными п.15 настоящей статьи ограничениями запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2040; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Прибрежная защитная полоса р. Баньки в городских округах Красногорск, Химки Московской области; Тип зоны: Прибрежная защитная полоса</p>	
50:09:0000000:193492/7	22431	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер: 50:09:0000000:193492

	<p>Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: распоряжение "Об определении местоположения береговых линий (границ водного объекта), установлении границ водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы реки Баньки в городских округах Красногорск, Химки Московской области" от 20.01.2023 № 76-РМ выдан: Министерство экологии и природопользования Московской области; Содержание ограничения (обременения): Ст.65 ФЗ от 03.06.2006 N 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации" п.15: В границах водоохранных зон запрещаются: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах"). п.17: в границах прибрежных защитных полос наряду с установленными п.15 настоящей статьи ограничениями запрещаются: 1) распашка земель; 2) размещение отвалов размываемых грунтов; 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.; Реестровый номер границы: 50:00-6.2026; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Водоохранная зона р. Банька в городских округах Красногорск, Химки Московской области; Тип зоны: Водоохранная зона</p>
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: доверенность от 08.11.2016 № 2-4975



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер: 50:09:0000000:193492

		<p>выдан: ПАО "Московская объединенная электросетевая компания"; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г., п.п 10, 11: п.10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). п.11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 50:05-6.298; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-10кВ ф. ТП-415 с.1-ТП-430с.1; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: -</p>
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московская объединенная электросетевая компания"; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ № 160 от</p>



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
		<p>24.02.2009г., п.п 10, 11: п.10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). п.11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 50:05-6.299; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: -</p>	
	Весь	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: Публичное акционерное общество "Московская объединенная электросетевая компания"; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г., п.п 10, 11: п.10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт,</p>	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер: 50:09:0000000:193492

		<p>реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). п.11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 50:09-6.62; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: -</p>
Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: доверенность от 25.05.2015 № 2-1039 выдан: ОАО "Московская объединенная электросетевая компания"; Содержание ограничения (обременения): Ограничение использования объектов недвижимости в границах зоны предусмотрено Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009г., п.п 10, 11: п.10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	
	<p>рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).п.11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 50:05-6.273; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-10кВ ф. ТП-415 с.1-ТП-430с.1; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: -</p>		

	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 15	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44
18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109			
Кадастровый номер:		50:09:0000000:193492	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486123.64	2171302.5	-	-
2	486130.6	2171290.64	-	-
3	486137.65	2171296.54	-	-
4	486163.45	2171315.43	-	-
5	486154.77	2171320.02	-	-
6	486150.04	2171325.37	-	-
1	486123.64	2171302.5	-	-

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 15	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер: 50:09:0000000:193492

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/2			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486123.64	2171302.5	-	-
2	486130.6	2171290.64	-	-
3	486137.65	2171296.54	-	-
4	486163.45	2171315.43	-	-
5	486154.77	2171320.02	-	-
6	486150.04	2171325.37	-	-
1	486123.64	2171302.5	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/3

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486123.64	2171302.5	-	-
2	486130.6	2171290.64	-	-
3	486137.65	2171296.54	-	-
4	486163.45	2171315.43	-	-
5	486154.77	2171320.02	-	-
6	486150.04	2171325.37	-	-
1	486123.64	2171302.5	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 15	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер: 50:09:0000000:193492

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка			
Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/4			

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	486123.64	2171302.5	-	-
2	486130.6	2171290.64	-	-
3	486137.65	2171296.54	-	-
4	486163.45	2171315.43	-	-
5	486154.77	2171320.02	-	-
6	486150.04	2171325.37	-	-
1	486123.64	2171302.5	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 15	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер: 50:09:0000000:193492

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/5

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	485694.97	2171803.96	-	-
2	485697.78	2171802.17	-	-
3	485698.46	2171801.84	-	-
4	485701.77	2171805.31	-	-
5	485700.44	2171810.92	-	-
6	485696.56	2171809.97	-	-
7	485697.4	2171806.5	-	-
8	485694.97	2171803.96	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 6 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/6

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	485708.8	2171853.14	-	-
2	485701.33	2171875.21	-	-
3	485690.63	2171898.8	-	-
4	485675.47	2171925.28	-	-
5	485663.88	2171905.45	-	-
6	485667.66	2171900.91	-	-
7	485668.2	2171892.43	-	-
8	485667.96	2171886.85	-	-
9	485669.14	2171878.98	-	-
10	485670.96	2171872.98	-	-
11	485674.64	2171868.39	-	-
12	485678.58	2171868.36	-	-
13	485684.16	2171869.98	-	-
14	485691.18	2171867.45	-	-
15	485698.17	2171862.23	-	-
16	485701.66	2171858.27	-	-
17	485707.21	2171854.92	-	-
18	485708.8	2171853.14	-	-
1	485824.04	2171775.62	-	-
2	485747.32	2171824.87	-	-
3	485732.27	2171830.58	-	-
4	485726.1	2171834.06	-	-
5	485723.71	2171835.9	-	-
6	485724.41	2171832.46	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 7 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

1	2	3	4	5
7	485722.32	2171828.95	-	-
8	485717.53	2171824.24	-	-
9	485721.62	2171819.04	-	-
10	485725.96	2171818.39	-	-
11	485732.56	2171815.65	-	-
12	485739.14	2171810.74	-	-
13	485742.62	2171805.54	-	-
14	485747.96	2171801.99	-	-
15	485753.53	2171799.05	-	-
16	485754.74	2171795.97	-	-
17	485752.65	2171791	-	-
18	485762.28	2171788.01	-	-
19	485768.21	2171785.02	-	-
20	485773.19	2171781.31	-	-
21	485777.08	2171776.63	-	-
22	485780.66	2171770.92	-	-
23	485783.82	2171765.22	-	-
24	485785.33	2171760.24	-	-
25	485786.33	2171755.58	-	-
26	485787.75	2171752.57	-	-
27	485791.97	2171750.16	-	-
28	485796.31	2171747.13	-	-
29	485800.75	2171743.23	-	-
30	485804.36	2171742.82	-	-
31	485805.41	2171742.69	-	-
32	485844.3	2171718.62	-	-
33	485853.55	2171716.59	-	-
34	485845.21	2171731.74	-	-
35	485843.68	2171745.85	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 8 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

1	2	3	4	5
36	485838.43	2171759.95	-	-
37	485824.04	2171775.62	-	-
1	485660.62	2171899.87	-	-
2	485648.66	2171879.39	-	-
3	485647.09	2171878.19	-	-
4	485656.8	2171855.59	-	-
5	485672.87	2171832.17	-	-
6	485681.03	2171816.48	-	-
7	485687.93	2171808.45	-	-
8	485697.78	2171802.17	-	-
9	485708.96	2171796.8	-	-
10	485738.25	2171781.75	-	-
11	485756.49	2171772.32	-	-
12	485767.18	2171763.62	-	-
13	485779.49	2171755.12	-	-
14	485786.13	2171751.44	-	-
15	485784.61	2171753.05	-	-
16	485783.49	2171756.16	-	-
17	485783.52	2171759.47	-	-
18	485782.31	2171764.86	-	-
19	485779.67	2171769.73	-	-
20	485775.48	2171775.55	-	-
21	485770.34	2171780.76	-	-
22	485766.74	2171782.81	-	-
23	485761.59	2171785.74	-	-
24	485751.9	2171788.45	-	-
25	485747.26	2171789.41	-	-
26	485741.47	2171791.11	-	-
27	485734.27	2171795.89	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 9 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

1	2	3	4	5
28	485722.13	2171803.22	-	-
29	485714.94	2171809.27	-	-
30	485713.31	2171812.8	-	-
31	485719.14	2171817.31	-	-
32	485715.25	2171822.5	-	-
33	485710.04	2171818.4	-	-
34	485707.6	2171822.14	-	-
35	485705.98	2171827.74	-	-
36	485701.88	2171831.9	-	-
37	485697.14	2171834.42	-	-
38	485693.03	2171839	-	-
39	485690.2	2171846.47	-	-
40	485689.42	2171853.09	-	-
41	485686.35	2171858.69	-	-
42	485682.86	2171860.58	-	-
43	485676.05	2171861.88	-	-
44	485671.11	2171865.02	-	-
45	485667.43	2171870.41	-	-
46	485665.01	2171878.9	-	-
47	485662.22	2171892.88	-	-
48	485660.62	2171899.87	-	-
1	486055.38	2171351.51	-	-
2	486078.29	2171330.14	-	-
3	486109.4	2171318.14	-	-
4	486112.44	2171315.07	-	-
5	486121.86	2171305.54	-	-
6	486130.6	2171290.64	-	-
7	486137.65	2171296.54	-	-
8	486163.45	2171315.43	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 10 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

1	2	3	4	5
9	486159.17	2171317.69	-	-
10	486151.79	2171315.3	-	-
11	486133.33	2171321.59	-	-
12	486103.49	2171335.73	-	-
13	486086.09	2171341.82	-	-
14	486071.18	2171349.85	-	-
15	486056.26	2171351.56	-	-
16	486055.38	2171351.51	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 11 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 50:09:0000000:193492/7

Система координат

Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	485992.49	2171537.36	-	-
2	485985.04	2171495.37	-	-
3	485983.64	2171487.43	-	-
4	485982.76	2171482.57	-	-
5	485983.43	2171477.02	-	-
6	485983.43	2171460.61	-	-
7	485991.3	2171436.43	-	-
8	486030.74	2171375.11	-	-
9	486052.41	2171354.28	-	-
10	486078.29	2171330.14	-	-
11	486109.4	2171318.14	-	-
12	486112.44	2171315.07	-	-
13	486121.86	2171305.54	-	-
14	486130.6	2171290.64	-	-
15	486137.65	2171296.54	-	-
16	486163.45	2171315.43	-	-
17	486154.77	2171320.02	-	-
18	486105.97	2171375.27	-	-
19	486063.19	2171411.55	-	-
20	486061.75	2171411.84	-	-
21	486059.35	2171414.81	-	-
22	486027.39	2171441.92	-	-
23	486022.27	2171473.48	-	-
24	486007.84	2171509.29	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38Д2В3576АСДС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 12 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

1	2	3	4	5
25	485992.49	2171537.36	-	-
1	485708.8	2171853.14	-	-
2	485701.33	2171875.21	-	-
3	485690.63	2171898.8	-	-
4	485675.47	2171925.28	-	-
5	485663.88	2171905.45	-	-
6	485667.66	2171900.91	-	-
7	485668.2	2171892.43	-	-
8	485667.96	2171886.85	-	-
9	485669.14	2171878.98	-	-
10	485670.96	2171872.98	-	-
11	485674.64	2171868.39	-	-
12	485678.58	2171868.36	-	-
13	485684.16	2171869.98	-	-
14	485691.18	2171867.45	-	-
15	485698.17	2171862.23	-	-
16	485701.66	2171858.27	-	-
17	485707.21	2171854.92	-	-
18	485708.8	2171853.14	-	-
1	485912.4	2171730.32	-	-
2	485854.34	2171756.16	-	-
3	485836.84	2171767.4	-	-
4	485747.32	2171824.87	-	-
5	485732.27	2171830.58	-	-
6	485726.1	2171834.06	-	-
7	485723.71	2171835.9	-	-
8	485724.41	2171832.46	-	-
9	485722.32	2171828.95	-	-
10	485717.53	2171824.24	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 13 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

1	2	3	4	5
11	485721.62	2171819.04	-	-
12	485725.96	2171818.39	-	-
13	485732.56	2171815.65	-	-
14	485739.14	2171810.74	-	-
15	485742.62	2171805.54	-	-
16	485747.96	2171801.99	-	-
17	485753.53	2171799.05	-	-
18	485754.74	2171795.97	-	-
19	485752.65	2171791	-	-
20	485762.28	2171788.01	-	-
21	485768.21	2171785.02	-	-
22	485773.19	2171781.31	-	-
23	485777.08	2171776.63	-	-
24	485780.66	2171770.92	-	-
25	485783.82	2171765.22	-	-
26	485785.33	2171760.24	-	-
27	485786.33	2171755.58	-	-
28	485787.75	2171752.57	-	-
29	485791.97	2171750.16	-	-
30	485796.31	2171747.13	-	-
31	485800.75	2171743.23	-	-
32	485804.36	2171742.82	-	-
33	485805.41	2171742.69	-	-
34	485844.3	2171718.62	-	-
35	485866.88	2171713.66	-	-
36	485870.61	2171716.09	-	-
37	485881.53	2171711.39	-	-
38	485922.61	2171693.69	-	-
39	485922.43	2171695.91	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDС8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 14 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

1	2	3	4	5
40	485914.53	2171725.29	-	-
41	485912.4	2171730.32	-	-
1	485660.62	2171899.87	-	-
2	485648.66	2171879.39	-	-
3	485647.09	2171878.19	-	-
4	485656.8	2171855.59	-	-
5	485672.87	2171832.17	-	-
6	485681.03	2171816.48	-	-
7	485687.93	2171808.45	-	-
8	485697.78	2171802.17	-	-
9	485708.96	2171796.8	-	-
10	485738.25	2171781.75	-	-
11	485756.49	2171772.32	-	-
12	485767.18	2171763.62	-	-
13	485779.49	2171755.12	-	-
14	485786.13	2171751.44	-	-
15	485784.61	2171753.05	-	-
16	485783.49	2171756.16	-	-
17	485783.52	2171759.47	-	-
18	485782.31	2171764.86	-	-
19	485779.67	2171769.73	-	-
20	485775.48	2171775.55	-	-
21	485770.34	2171780.76	-	-
22	485766.74	2171782.81	-	-
23	485761.59	2171785.74	-	-
24	485751.9	2171788.45	-	-
25	485747.26	2171789.41	-	-
26	485741.47	2171791.11	-	-
27	485734.27	2171795.89	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 15 раздела 4.2

Всего листов раздела 4.2: 15

Всего разделов: 8

Всего листов выписки: 44

18.07.2024г. № КУВИ-001/2024-186502109

Кадастровый номер:

50:09:0000000:193492

1	2	3	4	5
28	485722.13	2171803.22	-	-
29	485714.94	2171809.27	-	-
30	485713.31	2171812.8	-	-
31	485719.14	2171817.31	-	-
32	485715.25	2171822.5	-	-
33	485710.04	2171818.4	-	-
34	485707.6	2171822.14	-	-
35	485705.98	2171827.74	-	-
36	485701.88	2171831.9	-	-
37	485697.14	2171834.42	-	-
38	485693.03	2171839	-	-
39	485690.2	2171846.47	-	-
40	485689.42	2171853.09	-	-
41	485686.35	2171858.69	-	-
42	485682.86	2171860.58	-	-
43	485676.05	2171861.88	-	-
44	485671.11	2171865.02	-	-
45	485667.43	2171870.41	-	-
46	485665.01	2171878.9	-	-
47	485662.22	2171892.88	-	-
48	485660.62	2171899.87	-	-



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

инициалы, фамилия

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

«05» сентября 2018 года

Настоящее свидетельство № 106-АС выдано:

**Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа
"ИРВИКОН"
(ИНН 7707549535)**

(наименование юридического лица)

О том, что **Общество с ограниченной ответственностью "Консалтинговая группа
"ИРВИКОН"**

является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ
ОЦЕНКИ»

за регистрационным № 336 от «06» августа 2018 г.

Генеральный директор

Петровская Е.В.



**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000105/1 от 31.10.2023 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки подтверждает заключение Дополнительного соглашения №1 к договору страхования 230005-035-000105 от 23.08.2023 г. (далее – Договор и/или Договор страхования), заключенного на основании заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.

Согласие Страхователя заключить Дополнительное соглашение №1 к Договору страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Дополнительного соглашения и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном 5.2. настоящего Полиса.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «ИРВИКОН» 127055, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Марьино роща, Тихвинская ул., д. 2, помещ. I, ком. 23-33 ИНН/КПП 7707549535/771501001 р/с 40702810102200001003 к/с 30101810200000000593 в АО «АЛЬФАБАНК» г. Москва Генеральный директор Бирюков С.С.
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Дополнителт страховая премия в связи с изменениями условий договора составляет 22 500,00 RUR (Двадцать две тысячи пятьсот рублей 00 копеек) уплачивается Страхователем в рассрочку путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 10 ноября 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Полис к Дополнительному соглашению №1 считается несостоявшимся.

	5.3. Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет Страховщика.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 31 октября 2023 г. по 27 августа 2024 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления первого страхового взноса в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	1.Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. 2. Заявление на страхование

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента страхования
ответственности и сельскохозяйственных рисков


Г.Р.Юрьева
М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/21-с от 26.11.2022 г.





ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 38 194
10 июня 1999



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Москва
Московский государственный
технический университет
"МАМИ"

ДИПЛОМ

АВС 0840745

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 7 июня 1999 года
Цымбаловой
Светлане Геннадьевне

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

МЕНЕДЖЕР
по специальности
"менеджмент"

Председатель Государственной
аттестационной комиссии



М.П.

СПРАВКА О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА № 6072

В архиве Чертановского отдела ЗАГС Управления ЗАГС Москвы
наименование органа ЗАГС

имеется запись акта о заключении брака

Маурус Павла Андреевича

фамилия, имя, отчество

и Цымбаловой Светланы Геннадьевны

фамилия, имя, отчество

№ 2157 от "01" августа 2003 г.

После заключения брака присвоены фамилии:

мужу Маурус

жене Маурус

Вышеуказанный брак расторгнут.

Дата выдачи "21" октября 2016 г.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния

Е. А. Петрова

подпись

Специалист

А. В. Быков

подпись



Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Негосударственное образовательное частное учреждение высшего образования «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

**МАУРУС
Светлана Геннадьевна**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Негосударственном образовательном частном учреждении
высшего образования «Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в
объёме 850 часов

Решением от
20 апреля 2017 года протокол ИАК № 11

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772404666792

Документ о квалификации

Регистрационный номер

050223

Город

Москва

Дата выдачи

20 апреля 2017 года



Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» ноября 2022 г.
дата выдачи свидетельства

№ 01375
номер свидетельства

**Маурус
Светлана Геннадьевна**

ИНН 503102340252

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО



К.Ю. Кулаков

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу: Краснодар,
1-й проезд Филатова, д.2/1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030478-1

« 08 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Маурис Светлане Геннадьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » октября 20 21 г. № 221

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 08 » октября 20 24 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 036104-2

« 12 » апреля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Маурус Светлане Геннадьевне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 12 » апреля 20 24 г. № 343

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 12 » апреля 20 27 г.

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-584-186337/23

«25» декабря 2023


г. Краснодар

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Маурус Светлана Геннадьевна**
Паспортные данные: 45 22 965682, ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ 15.07.2022
Адрес регистрации: г. Москва, ул. Вилиса Лациса, д. 23, к. 4, кв. 139
E-mail: smaurus@expertadvice.ru
Тел.: +7 (903) 738-08-55
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае
350002, г. Краснодар, ул. Садовая 159, стр. 1

E-mail: filial@kuban.ingos.ru
Тел.: 8 (861) 210-61-41
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «13» января 2024 года по «12» января 2025 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **8 820,00 (Восемь тысяч восемьсот двадцать) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **12.01.2024 г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.
11.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Маурус Светлана Геннадьевна

От Страхователя: 
Маурус Светлана Геннадьевна

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Заместитель начальника отдела рисков ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Краснодарском крае
Ефименко И.Н. №13
Доверенность № 9862303-584/22 от 30.12.2022 г.