



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»



/Ивашкова Н.П./

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 224/20

рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	04.06.2020 г.
Дата составления отчета:	04.06.2020 г.
Заказчик:	ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы»
Исполнитель:	ООО «ФандОценка»

Москва – 2020 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

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

Кравченко Е.В.

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 07/20 от 26.05.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка (далее – объект оценки).

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 04 июня 2020 года с использованием метода сравнения продаж сравнительного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет –

1 532 000 (Один миллион пятьсот тридцать две тысячи) рублей ¹

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

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ	7
2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ.....	7
2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	7
2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	7
2.7. ВИД СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ	12
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	15
3.1. ДОПУЩЕНИЯ	15
3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	16
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	17
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	17
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	17
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	18
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	20
6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ.....	20
6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	20
6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	20
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	20
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	29
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	29
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	35
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	36
8.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	39
8.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	40
8.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ....	43
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	45
9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	46
9.1.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	49

9.1.2. Доходный подход.....	50
9.1.3. Затратный подход	52
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО (РЫНОЧНОГО) ПОДХОДА.....	53
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	62
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ.....	62
10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	65
1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	65
2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ.	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	76

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

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой их частей (при наличии))	Земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с. п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0070421:97, площадь 5 889 кв. м. адрес расположения: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка;</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № 99/2018/219040240 от 24.11.2018 г.</p> <p>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №МО-20/ЗВ-335357 от 12.02.2020 г.</p>
Имущественные права на объект оценки	<p>Имущественные права на объект оценки - право собственности.</p> <p>Субъект права: Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы»</p> <p>Ограничения (обременения) права – доверительное управление ООО «ТрастЮнион АйЭм»</p>
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки	<p>Право собственности</p> <p>Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».</p>
Цели оценки	<p>Определение рыночной (справедливой) стоимости права собственности на объект оценки</p>
Вид стоимости	<p>Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 № 143-ФЗ) - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»)</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>
Предполагаемое	<p>Определение стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой</p>

использование результатов оценки	инвестиционный фонда «Земельные ресурсы», в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Дата оценки	04.06.2020 г.
Осмотр объекта	В соответствии с п. 5 ФСО № 7 Оценщиком проводится осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Поскольку осмотр объекта оценки невозможен на основании Указа Президента РФ № 239 от 02 апреля 2020 года о продлении нерабочей недели до конца апреля 2020 года к Указу Президента РФ от 25.03.2020 № 206 «Об объявлении в Российской Федерации нерабочих дней», оценка будет произведена без проведения осмотра с получением информации о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта из предоставленных документов, публичных данных и информации от Заказчика.
Период проведения работ	26.05.2020 г. – 04.06.2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ol style="list-style-type: none"> 1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы. 3. Исполнитель исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемое право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. 4. При проведении оценки Исполнитель предполагал отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. 5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. 6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества. 7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете об оценке стоимости. 8. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.2. при составлении данного отчета использованы Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

Объект Оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Цена	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
Стоимость Объекта Оценки	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
Итоговая стоимость Объекта Оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Подход к оценке	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
Допущение	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
Объект-аналог	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Сравнительный подход	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
Доходный подход	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
Затратный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

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

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

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

Отчет об оценке	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
Принципы составления Отчета об оценке	В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки; Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена; Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

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

Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Рыночная стоимость	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а 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>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</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>
Кадастровая стоимость	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

Термины и определения в соответствии Налоговым Кодексом РФ

Недвижимое имущество, недвижимость	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
Право собственности	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
Право аренды	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

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

Потенциальный валовой доход	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
Действительный валовой доход	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
Операционные расходы	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
Чистый операционный доход	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
Накопленный износ	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
Физический износ (устаревание)	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства

Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Экономическое устаревание (износ)	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
Функциональное устаревание (износ)	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

Активный рынок	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
Затратный подход	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
Входная цена	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
Выходная цена	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
Ожидаемый поток денежных средств	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
Справедливая стоимость	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
Наилучшее и наиболее эффективное использование	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
Доходный подход	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
Исходные данные	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже:

Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

	риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
Исходные данные Уровня 1	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
Исходные данные Уровня 2	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
Исходные данные Уровня 3	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
Рыночный подход	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
Подтверждаемые рынком исходные данные	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
Участники рынка	<p>Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками:</p> <p>Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях.</p> <p>Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки.</p> <p>Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством.</p> <p>Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.</p>
Наиболее выгодный рынок	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
Риск невыполнения обязательств	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
Наблюдаемые исходные данные	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
Операция на добровольной основе	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
Основной рынок	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
Премия за риск	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
Затраты по сделке	<p>Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям:</p> <p>Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее.</p> <p>Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или</p>

	передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
Транспортные расходы	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
Единица учета	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
Ненаблюдаемые исходные данные	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

2.7. Вид стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий, определенных Заданием на оценку № 07/20 от 26.05.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ЗПИФ «Земельные ресурсы», принят следующий вид стоимости – рыночная (справедливая) стоимость, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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

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

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

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

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

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

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых,

которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

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

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

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

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

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Допущения

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

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемые права (требование) считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Согласно предоставленной Заказчиком копии выписки из ЕГРН (приведена в Приложении к Настоящему Отчету) на объект оценки зарегистрировано ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления. В дальнейших расчетах ограничение (обременение) прав в виде доверительного управления не учитывается.
5. В соответствии с п. 5 ФСО № 7 Оценщиком проводится осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. Поскольку осмотр объекта оценки невозможен на основании Указа Президента РФ № 239 от 02 апреля 2020 года «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» установлен особый порядок передвижения на соответствующей территории лиц и транспортных средств. Оценка будет произведена без проведения осмотра с получением информации о количественных и качественных характеристиках оцениваемого объекта из предоставленных документов, публичных данных и информации от Заказчика.
6. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
7. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Данные по рынку, сделки и предложения до сложившейся ситуацией с пандемией, могут не отражать те же рыночные условия, наступившее после него. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.
8. Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
9. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.
10. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
11. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с

проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

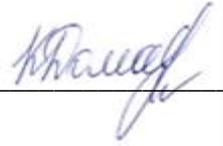
12. Во время пандемии после даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

3.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

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

Оценщик, Домарева К.О.



4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	123007, город Москва, Хорошёвское шоссе, дом 32А, 2 этаж, помещение № XIII, комн. 79,82,80,72
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата регистрации юридического лица	06.06.2007 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Домарева Ксения Олеговна
Дополнительные сведения	Почтовый адрес: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А Тел.: +7 (499) 550-1509 Эл. адрес: k.domareva@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – член «Союза «Федерация Специалистов Оценщиков»; включен в реестр оценщиков за регистрационным № 558. Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7. Контактный телефон. 8 (495) 107-93-70 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0017
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240000707 по специальности «Оценка собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» выданный ИДПО «ФГБОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет» 06.05.2013 г. Диплом о высшем образовании ЖБ №0202232 по специальности «Оценка», выданный ФГАОУ ВПО «Северо-Кавказский федеральный университет» 20.06.2013 г.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	№ 011275-1 от 24.04.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» № 015773-2 от 30.11.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страхование гражданской ответственности – Страхование акционерное общество «ВСК», Договор/полис № 190E0B40R3345 страхования ответственности оценщика от 27.09.2019 г., период страхования: с 28.09.2019 г. по 27.09.2020 г., лимит ответственности страховщика – 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	7
Местонахождение оценщика	123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор № ТД-4/18 от 09.08.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

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

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А, Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «ФандОценка» - ответственность юридического лица застрахована в АО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Оценочной компании № 0991R/776/90242/19 от 17 декабря 2019 года, лимит ответственности страховщика в период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
ОГРН	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Дата регистрации юридического лица	26.05.2010 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке</p>

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

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 07/20 от 26.05.2020 г. к Договору № ФО/38-2018 от «10» августа 2018 года об оценке имущества, составляющего ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Земельные ресурсы», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и Обществом с ограниченной ответственностью «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 224/20, дата составления 04.06.2020 г.

6.2. Цель оценки

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

6.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Земельный участок. Категория земли – земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства. Кадастровый номер 50:09:0070421:97, площадь 5 889 кв. м. адрес расположения: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка.

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

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

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Не применялся	1 532 000	Не применялся

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки 04.06.2020 г. без учета НДС², составляет:

1 532 000 (Один миллион пятьсот тридцать две тысячи) рублей.

6.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и

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

отраслевого развития в условиях пандемии). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

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

Оценщик, Домарева К.О.



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

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

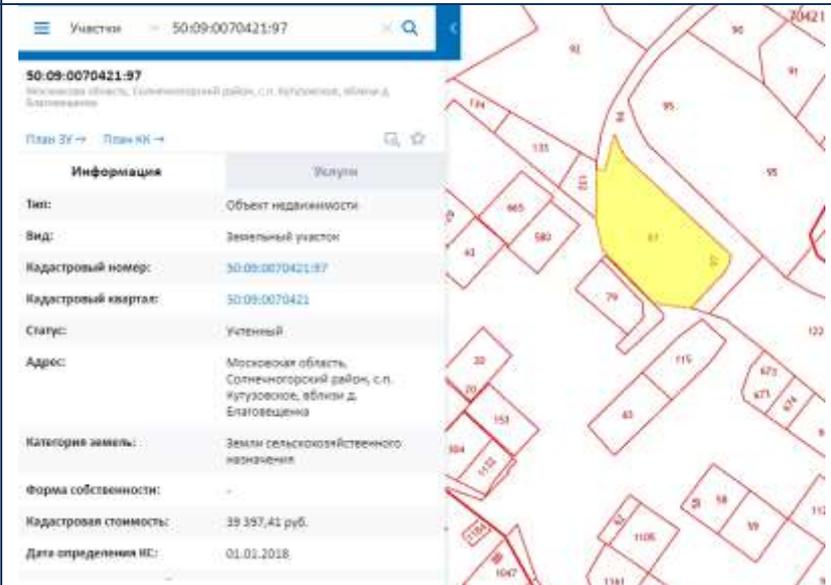
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №99/2018/219040240 от 24.11.2018 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости №МО-20/ЗВ-335357 от 12.02.2020 г.

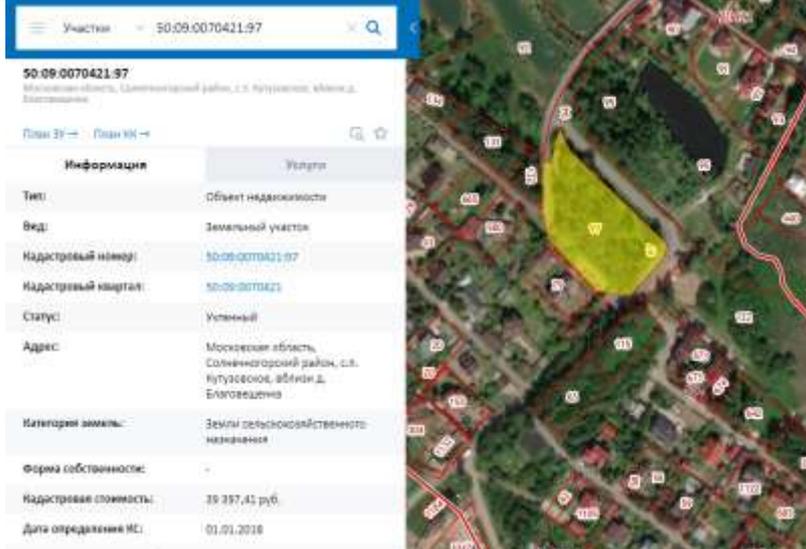
7.2. Идентификация объекта оценки

Объектом оценки является: Земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка.

Кадастровая стоимость объекта оценки - 39 397,41 руб.

Таблица 7.2-1 Общая характеристика земельного участка

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Адрес объекта	Московская область, р-н Солнечногорский, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка
Кадастровый номер	50:09:0070421:97
Площадь земельного участка, кв.м	5 889
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Текущее использование	В настоящее время Объект оценки используется в качестве части земельного массива, предназначенного для сельскохозяйственного производства.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев – Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Земельные ресурсы», под Управлением ООО «УК Промсвязь»
Ограничение (обременение) права собственности на земельный участок	Доверительное управление № 50:09:0070421:97-50/009/2018-2 от 24.10.2018 г.
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Ленинградское
Расстояние от МКАД, км	15
Форма участка	Многоугольная
Подъездные пути	Асфальтированное покрытие
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения
Наличие заболоченности	Нет
Наличие водных объектов	Нет
Улучшения на земельном участке (здания, постройки, сооружения)	Нет
Расположение участка на публичной кадастровой карте (схема)	

Характеристика	Показатель																						
<p>Расположение участка на публичной кадастровой карте (снимок со спутника)</p>	 <table border="1" data-bbox="667 302 1061 694"> <thead> <tr> <th>Информация</th> <th>Услуга</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td>Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td>Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td>50:09:0070421:97</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td>50:09:0070421</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td>Условно</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td>Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td>Земли сельскохозяйственного назначения</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td>39 337,45 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения ИС:</td> <td>01.01.2018</td> </tr> </tbody> </table>	Информация	Услуга	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	50:09:0070421:97	Кадастровый квартал:	50:09:0070421	Статус:	Условно	Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Форма собственности:	-	Кадастровая стоимость:	39 337,45 руб.	Дата определения ИС:	01.01.2018
Информация	Услуга																						
Тип:	Объект недвижимости																						
Вид:	Земельный участок																						
Кадастровый номер:	50:09:0070421:97																						
Кадастровый квартал:	50:09:0070421																						
Статус:	Условно																						
Адрес:	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка																						
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																						
Форма собственности:	-																						
Кадастровая стоимость:	39 337,45 руб.																						
Дата определения ИС:	01.01.2018																						
<p>Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки</p>	<p>Отсутствуют</p>																						
<p>Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость</p>	<p>Отсутствуют</p>																						

Источник: составлено Оценщиком

7.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оцениваемый земельный участок расположен на территории Солнечногорского района Московской области, сельское поселение Кутузовское, вблизи д. Благовещенка.

Далее приведено краткое описание данного района.

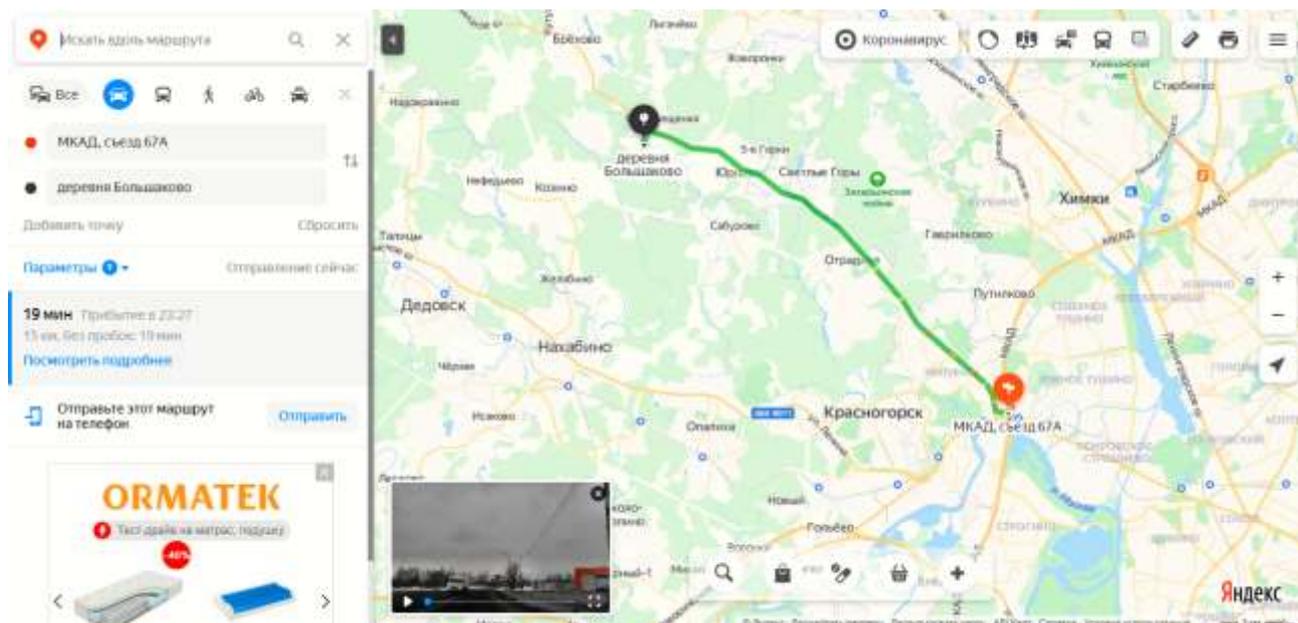
Рисунок 7-1. Расположение Объекта оценки на карте



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

Рисунок 7-2. Расположение Объекта оценки относительно МКАД

Расстояние до МКАД



Источник: Яндекс карты³ ([https:// yandex.ru/maps](https://yandex.ru/maps))

Солнечногорский район⁴

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

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

Экономика.

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

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

Наука.

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

Предпринимательство.

Развитие малого и среднего бизнеса остается ключевым фактором экономического роста и роста

³ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по «Яндекс. Картам» - поисково-информационному сервису.

⁴ http://solreg.ru/socio_economic/

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

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

Инвестиции.

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

Новостройки.

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

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

Транспорт.

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

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

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



7.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

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

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

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

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

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

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

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

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

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически

возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

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

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

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

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

Анализ НЭИ для земельного участка как свободного

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

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

Критерий юридической допустимости

Согласно ст. 7 Земельного Кодекса Российской Федерации, земли сельскохозяйственного назначения являются одной из семи категорий в составе земель Российской Федерации. Как следует из содержания ст. 78, 81 Земельного Кодекса, земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:

- для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- для дачного строительства;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- для садоводства;
- для животноводства;
- для огородничества;
- для производства сельскохозяйственной продукции;
- для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

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

Критерии физической возможности и экономической оправданности

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

На данном этапе следует отказаться от вариантов, физически не реализуемых на оцениваемом

земельном участке вследствие особенностей окружающей их застройки.

Согласно данным предоставленным заказчиком, на оцениваемом участке имеется лесной массив. Согласно заданию на оценку, оценка производится с учетом данного фактора.

Критерий максимальной продуктивности

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

Вывод

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

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

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

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

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

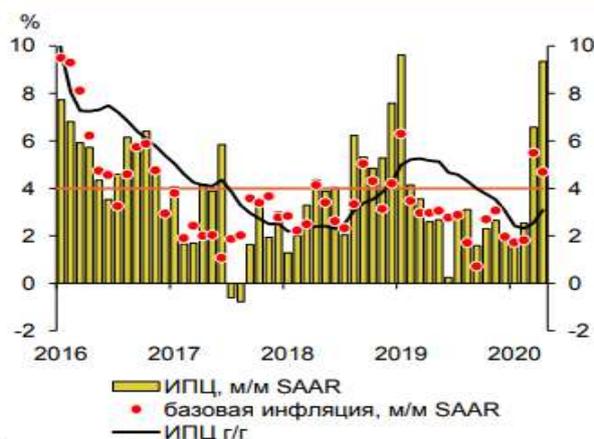
Картина инфляции в мае 2020 года⁵

В апреле 2020 г. инфляция составила 0,8 % м/м после 0,6 % м/м в марте, с исключением сезонного фактора – 0,7 % м/м SA (0,5 % м/м SA в марте). В годовом выражении потребительские цены выросли на 3,09% г/г (2,54 % г/г в марте). По оценке Минэкономразвития России, рост темпов инфляции был связан преимущественно со скачком валютного курса в марте. В настоящее время курс национальной валюты стабилизировался, давление с его стороны на инфляцию снижается. Нормализации динамики цен будет также способствовать сокращение повышенного потребительского спроса на отдельные товары, которое было также зафиксировано в марте. Таким образом, потенциал роста инфляции за счет указанных факторов близок к исчерпанию. Так, по данным еженедельного наблюдения за ценами, уже на последней неделе апреля и первой неделе мая темпы роста цен по отношению к предыдущей неделе стабилизировались на уровне 0,1 %. В мае темпы инфляции ожидаются на уровне 0,4–0,6 % м/м, годовая инфляция оценивается в диапазоне 3,2–3,4 % г/г. В условиях действия карантинных мер на инфляцию оказывали влияние ограничения как со стороны спроса (режим самоизоляции населения), так и со стороны предложения (приостановка производства ряда товаров, не относящихся к продукции первой необходимости, и работы организаций сферы потребительских услуг). Сезонные факторы и повышенный спрос на отдельные товары обусловили ускорение продовольственной инфляции в апреле (до 1,5 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте, в годовом выражении – до 3,5 % г/г с 2,2 % г/г в марте). Удорожание плодоовощной продукции (7,9 % м/м в апреле после 2,5 % м/м в марте) носило в основном сезонный характер: в межсезонный период на рынке растет доля более дорогостоящей импортной продукции. Вместе с тем накопленный рост цен на плодоовощную продукцию с ноября по апрель (31,4 %) сопоставим с показателями прошлого года (30,6 % с ноября 2018 г. по апрель 2019 года).

В сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции инфляция составила 0,9 % м/м SA после 0,8 % м/м SA в марте. Так, выросли цены на отдельные товары длительного хранения (крупы и макаронные изделия, сахар). Рост цен на непродовольственные товары и нерегулируемые услуги в апреле оставался сдержанным. В условиях действия ограничительных мер сезонно очищенный темп роста цен на нерегулируемые услуги сохранялся на умеренном уровне (0,2 % м/м SA после 0,4 % м/м SA в марте), а рост цен на непродовольственные товары замедлился до 0,4 % м/м SA (после 0,5 % м/м SA в марте). Вместе с тем темпы роста цен на ряд товаров сохранялись на повышенном уровне (медикаменты, хозяйственные товары повседневного спроса). В результате монетарная инфляция – показатель ценовой динамики, очищенный от волатильных компонентов, – в апреле стабилизировалась на уровне около 0,4 % м/м SA, а в аннуализированном выражении снизилась до 4,7 % м/м SAAR по сравнению с 5,5 % м/м SAAR в марте.

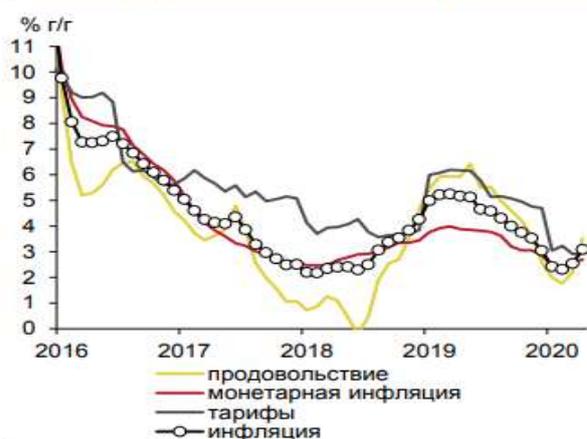
5 https://www.economy.gov.ru/material/file/0ad8a09597fe23ca31a22b398767e38b/200507_cpi_pic.pdf

Рис. 1. Монетарная инфляция замедлилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в инфляцию в мае внесли продовольственные товары



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Индикаторы инфляции

	апр.20	мар.20	фев.20	январ.20	дек.19	дек.18	дек.17
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	2,5	2,3	2,4	3,0	4,3	2,5
в % к предыдущему месяцу	0,8	0,6	0,3	0,4	0,4	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,7	0,5	0,2	0,1	0,1	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,5	2,2	1,8	2,0	2,6	4,7	1,1
в % к предыдущему месяцу	1,7	1,0	0,6	0,7	0,7	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	1,4	0,8	0,2	0,1	0,0	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	2,5	2,3	2,5	3,0	4,1	2,8
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,0	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,5	0,1	0,2	0,2	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	3,0	3,0	2,8	3,8	3,9	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,1	0,4	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,9	2,6	2,4	2,7	3,1	3,7	2,1
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,5	0,1	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,4	0,1	0,0	0,1	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,7	2,6	2,3	2,5	2,9	3,4	2,6
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,5	0,2	0,2	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1	-	-

*оценка Минэкономразвития России

Картина деловой активности за I квартал 2020 года⁶

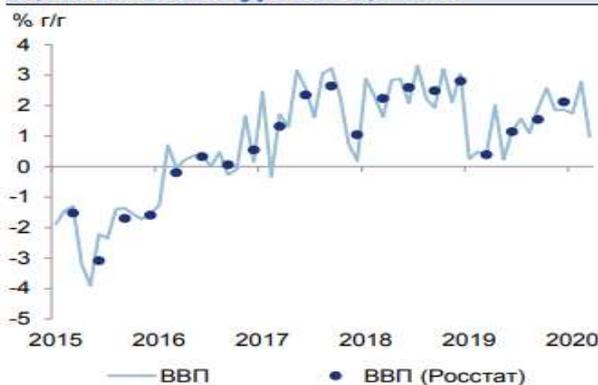
Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в 1кв20 темп роста ВВП составил 1,8 % г/г (4кв19 – 2,1 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г). В отраслевом разрезе драйверами роста ВВП в первые три месяца текущего года стали торговля и обрабатывающая промышленность (вклады за январь–март составили 1,0 и 0,4 п.п. соответственно). Положительный вклад в темпы роста ВВП в 1кв20 внес календарный фактор (дополнительный день в феврале). Рост ВВП в марте 2020 г. оценивается на уровне 0,9 % г/г (в

6 <https://www.economy.gov.ru/material/file/ac6e8a2c77de9564b4b82c269b67213f/200429.pdf>

феврале – 2,8 % г/г и 1,7–1,9% г/г с исключением календарного фактора). Основное сдерживающее влияние на темпы роста российской экономики в марте оказывало ухудшение внешнеэкономической конъюнктуры на фоне снижения цен на сырьевые товары и введения карантинных ограничений в странах – торговых партнерах. Основной вклад в рост ВВП в марте, по оценке, внесла торговля (вклад в ВВП сохранился на среднем уровне января–февраля – 1,0 п.п.). При этом оборот розничной торговли ускорился до 5,6 % г/г с 4,6 % г/г в феврале, обновив максимум с декабря 2014 года. Повышенный спрос отразился в том числе на автомобильном рынке: продажи легковых автомобилей выросли в марте на 4,0 % г/г после сокращения на 2,2 % г/г месяцем ранее. Положительный вклад в темпы роста ВВП в марте также внес сектор услуг (0,3 п.п.). Вклад промышленного производства и строительства оценивается на околонулевом уровне.

Рис. 1. В марте темп роста ВВП оценивается на уровне 0,9 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

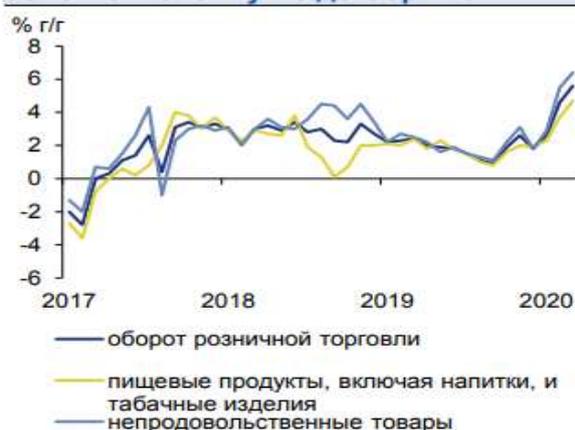
Рис. 2. В марте основную поддержку экономике оказала торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

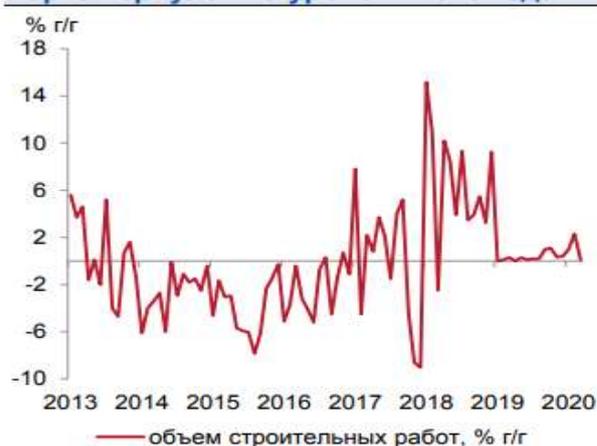
Вместе с тем существенный отрицательный вклад в темпы роста ВВП в марте внес транспортный сектор (-0,3 п.п.). В марте был зафиксирован максимальный за последние 5 лет спад грузооборота транспорта (-7,1 % г/г, -0,5 % г/г в феврале), что связано, в первую очередь, со снижением внешнего спроса на товары российского сырьевого экспорта.

Рис. 3. Рост розничного товарооборота обновил максимум с декабря 2014 г.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительства в марте вернулся на уровень 2019 года



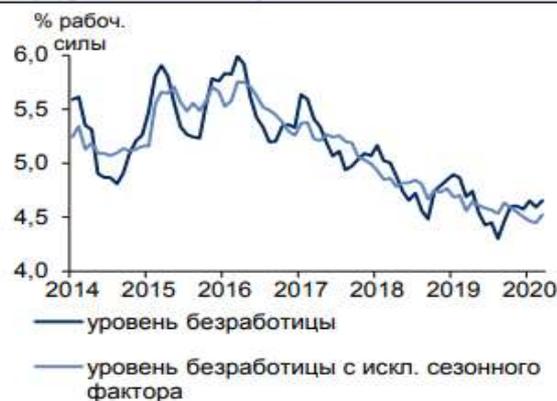
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда и доходы населения

Уровень безработицы в марте продолжает сохраняться на низком уровне – 4,5 %. Совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности в марте увеличилась на 107,6 тыс. человек (0,1% м/м SA), в годовом выражении снижение также замедлилось до -0,2 % г/г (февраль -0,8 % г/г). Численность занятого населения с исключением сезонности увеличилась на 46,9 тыс. человек (0,1 % м/м SA), в годовом выражении снижение замедлилось до -0,1 % г/г (февраль -0,5 % г/г). Общая численность безработных с исключением сезонного фактора увеличилась на 60,7 тыс. человек (1,8 % м/м SA), в годовом выражении снижение замедлилось до -0,9 % г/г (февраль - 6,3 % г/г). В целом за январь-март 2020 г. численность рабочей силы уменьшилась относительно соответствующего

периода прошлого года на 261,7 тыс. человек (-0,3 % г/г) как за счет снижения численности занятых (-112,4 тыс. человек или -0,2 % г/г), так и за счет снижения численности безработных (-149,3 тыс. человек или -4,1 % г/г). Уровень безработицы составил 4,6 % от рабочей силы (с исключением сезонности – 4,5 % от рабочей силы). На фоне сохранения безработицы на низких уровнях заработные платы в январе – феврале 2020 г. продолжали расти. Среднемесячная номинальная заработная плата в феврале увеличилась на 8,1 % г/г (после 9,1 % г/г в январе), реальная – на 5,7 % г/г (6,5 % г/г месяцем ранее). В целом за январь–февраль рост среднемесячной заработной платы составил 8,8 % г/г в номинальном выражении, 6,3 % г/г – в реальном.

Рис. 5. Уровень безработицы в марте вернулся на январские значения



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

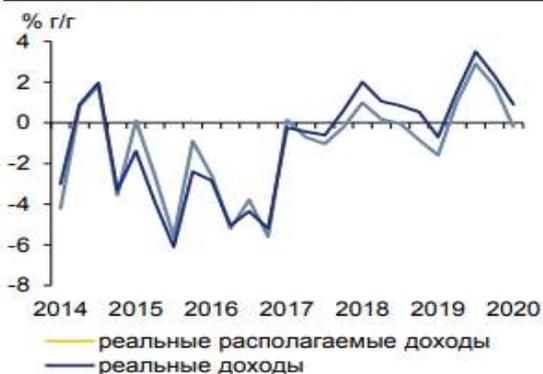
Рис. 6. В феврале 2020 г. продолжился рост заработной плат



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

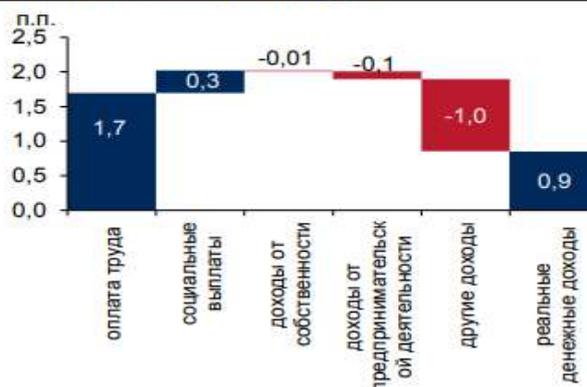
Рост оплаты труда внес основной положительный вклад (1,7 п.п.) в рост реальных денежных доходов населения, который, по данным Росстата, за 1кв20 составил 0,9 % г/г. Поддержку динамике денежных доходов населения также оказывали социальные выплаты, вклад которых составил 0,3 п.п. Вместе с тем другие доходные компоненты – доходы от собственности и предпринимательской деятельности, а также прочие доходы – по итогам 1кв20 продемонстрировали отрицательную динамику в годовом выражении. Кроме того, ускорение роста обязательных платежей в 1кв20 (до 8,2 % г/г), которые включают, в том числе, проценты по кредитам, обусловило увеличение разрыва в динамике реальных денежных доходов и реальных располагаемых денежных доходов населения, которые по итогам января–марта сократились на 0,2 % г/г.

Рис. 7. В 1кв20 реальные денежные доходы выросли на 0,9 % г/г



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Основной вклад в динамику реальных доходов внесла оплата труда



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

О динамике промышленного производства в мае 2020 года⁷

Промышленное производство в апреле 2020 г. снизилось на -6,6 % г/г (после роста на 0,3 % г/г в марте и 1,5 % г/г в целом за 1кв20). Основным фактором снижения выпуска в промышленности стали карантинные меры, направленные на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. Дополнительный вклад внесло сокращение внешнего спроса на товары российского экспорта со

⁷ https://www.economy.gov.ru/material/file/cd5f022ea67a390179e34f08db68e58e/20200522_.pdf

стороны стран – торговых партнеров, где в апреле также действовали карантинные ограничения. Вместе с тем динамика промышленного производства в апреле оказалась лучше ожиданий (консенсус-прогноз Bloomberg: -10,5 %, консенсус-прогноз Интерфакс: -13,3 %). Кроме того, масштаб спада в промышленности был меньше, чем в других развитых и развивающихся странах в период действия карантинных ограничений. Так, спад промышленного производства в США в апреле составил -15,0 % г/г, в Германии в марте -11,6 % г/г, в Китае в январе–феврале -13,5 % г/г. Основной вклад в снижение промышленного производства в апреле внесла обрабатывающая промышленность (-10,0 % г/г после роста на 2,6 % г/г в марте и 3,8 % г/г в целом за 1 кв20). Падение в обрабатывающей промышленности стало следствием как прямых ограничений на экономическую деятельность, так и падения спроса со стороны смежных отраслей. Наиболее значительный спад наблюдался в отраслях обрабатывающей промышленности, ориентированных на инвестиционный спрос и производство потребительских товаров, не относящихся к товарам первой необходимости. Двухзначные годовые темпы падения в апреле продемонстрировали машиностроение, металлургия, легкая промышленность, производство строительных материалов и другой неметаллической минеральной продукции. В то же время в отраслях непрерывного цикла (таких как производство нефтепродуктов), а также в производстве продукции первой необходимости (в том числе в пищевой отрасли) продолжался рост выпуска в годовом выражении. Кроме того, в апреле увеличилось производство товаров медицинского назначения (лекарственные изделия +13,5 % г/г, производство медицинских инструментов и оборудования +2,7 % г/г).

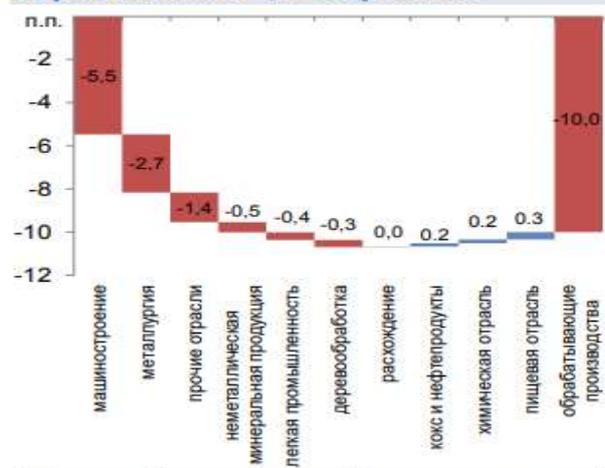
Добыча полезных ископаемых, в которой велика доля непрерывных производств, в апреле показала умеренное снижение на -3,2 % г/г (после -1,7 % г/г в марте). В условиях отмены ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ по итогам заседания 6 марта добыча сырой нефти и нефтяного (попутного) газа увеличилась в апреле на 0,6 % г/г (после отрицательной годовой динамики на протяжении 7 месяцев подряд, кроме февраля, когда показатель вырос за счет дополнительного календарного дня). Вместе с тем в других отраслях топливно-энергетического комплекса выпуск продолжил снижение под влиянием слабого внешнего спроса и снижения энергопотребления в России в период карантинных ограничений. Так, добыча природного газа и газового конденсата в апреле снизилась на -9,7 % г/г, падение добычи угля составило -6,9 % г/г. В ближайшие месяцы по мере открытия экономики ожидается постепенное восстановление динамики обрабатывающей промышленности. В то же время выпуск добывающих отраслей будет сдерживаться ограничениями на добычу нефти в рамках нового соглашения ОПЕК+, которое вступило в силу с 1 мая. В этих условиях динамика промышленного производства в целом может оставаться слабой в течение длительного времени.

Рис. 1. В апреле отмечается сокращение промышленности...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. ... на фоне сокращения выпуска в основополагающих обрабатывающих отраслях



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели промышленного производства*

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр.20	1кв20	мар.20	фев.20	январ.20	2019
Промышленное производство	-6,6	1,5	0,3	3,3	1,1	2,3
Добыча полезных ископаемых	-3,2	0,0	-1,7	2,3	-0,4	2,5
добыча угля	-6,9	-7,5	-8,1	-5,4	-8,8	1,6
добыча сырой нефти и природного газа	-1,1	0,3	-1,6	2,7	0,0	2,5
добыча металлических руд	1,1	1,3	-1,3	3,0	2,4	3,7
добыча прочих полезных ископаемых	-51,6	-7,4	-2,7	-6,3	-12,9	2,4
Обрабатывающие производства	-10,0	3,8	2,6	5,0	3,9	2,6
пищевая промышленность	2,2	8,5	7,7	8,5	9,2	3,4
легкая промышленность	-23,1	1,4	1,5	0,2	3,0	-1,6
деревообработка	-7,1	4,9	2,7	6,8	5,6	1,5
производство кокса и нефтепродуктов	0,7	4,8	7,0	5,2	2,3	2,2
химический комплекс	1,6	7,8	9,1	10,6	3,5	5,1
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-13,7	5,0	4,6	6,2	4,3	4,2
металлургия	-12,8	2,2	3,9	1,9	0,7	2,4
машиностроение	-34,3	-0,5	-10,7	9,4	5,2	5,1
прочие производства	-28,3	1,5	-5,5	3,2	10,0	-11,4
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,9	-2,4	-2,2	-0,2	-4,7	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-11,4	-1,2	-3,1	-1,4	1,0	-5,2

* на основе базисного 2018 года

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Правительство РФ готовит ряд льготных мер для бизнеса, пострадавшего в условиях пандемии⁸

16 марта на Оперативном совещании с вице-премьерами по борьбе с распространением новой коронавирусной инфекции на территории РФ Председателем Правительства РФ Михаилом Мишустинным были озвучены планы для предотвращения негативного влияния пандемии коронавируса на экономику страны и жизнь россиян. Для стабильного функционирования экономики Михаил Мишустин поручил Правительству РФ подготовить план первоочередных действий, который должен включать меры поддержки торговой отрасли, позволяющие сформировать надежный запас товаров первой необходимости.

В частности, планируется использовать резерв в объеме 300 млрд руб. для обеспечения первоочередных потребностей в расходах и поддержки отраслей и граждан. Прозвучали инициативы по предоставлению торговым предприятиям доступа к льготному кредитованию и упрощению процедуры торговых поставок как внутри страны, так и из-за границы.

Премьер-министр поручил отменить ограничения логистики в городской черте для транспорта торговых сетей и запустить на таможне «зеленый коридор» для продовольственных и непродовольственных товаров первой необходимости, закупаемых крупными торговыми сетями и импортерами.

Планируется расширить меры по отсрочке налоговых платежей для отраслей и предприятий, оказавшихся в сложной ситуации, связанной с объявленными мерами по борьбе с коронавирусом. В данный момент такие меры приняты уже в сфере туризма и в отношении авиаперевозчиков.

Без поддержки не останется сегмент малого и среднего бизнеса: для них предлагается обеспечить доступ к кредитным ресурсам по разумным процентным ставкам путем расширения действующих программ льготного кредитования и увеличения объемов предоставляемых субсидий. Озвучено

⁸ <https://www.garant.ru/news/1331887/>

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

Согласно документам, предоставленными Заказчиком, объектом оценки является: земельный участок с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного производства. Участок расположен в Северо-Западном направлении (по Ленинградскому шоссе).

8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

"С декабря¹⁰ 2018 по декабрь 2019-го в среднем по стране больше других потеряли в цене участки под индивидуальное жилищное строительство - 7,7 процента. Сельхозземля подешевела на 3,4 процента", - говорится в исследовании портала Domofond.ru.

В 2019-м¹¹ году сделок на загородной «вторичке» стало на 21% меньше, чем было годом ранее. Помимо некачественного товара в стагнации сегмента виноваты продавцы, 30% из которых вообще не готовы предоставлять скидку, а 50% согласны уступить не более 10% от стоимости лота.

В конце 2019 года на подмосковной вторичной «загородке» в продаже находилось 56 763 объекта, что на 3% уступает показателям годичной давности. 48% предложения составили коттеджи, 38% — участки без подряда (УБП), 9% — дачные дома и 5% — блокированная застройка (таунхаусы и дуплексы).

В прошлом году темпы сокращения экспозиции на загородной «вторичке» ощутимо замедлились. Для сравнения: за 2018-й предложение в сегменте уменьшилось на 28%. Подобная стабилизация объясняется общим подъемом активности на рынке жилья. Он производит психологический эффект, который сильнее всего действует именно на владельцев «вторички». Как итог — мы видим, что все больше людей на загородном рынке решают выставить свой лот на продажу или, если он уже находится на реализации, продолжают ждать покупателя.

Впрочем, отсутствие перемен в экспозиции таит в себе определенные риски: из-за него не происходит оздоровление предложения, а число низколиквидных объектов растет.

Лишь 25% представленных в продаже лотов имеют адекватную стоимость, у большей части объектов цены завышены: в среднем на 30–40%, а в отдельных случаях — в несколько раз. Многие лоты имеют юридические проблемы, плохое техническое состояние, неудачное расположение, слишком большую площадь и т.д. Все эти факторы значительно снижают возможность их продажи, и даже скидка не всегда помогает.

Средняя площадь выставленного на «вторичке» коттеджа составляет 281 кв. м, таунхауса — 200 кв. м, дачи — 76 кв. м, УБП — 13 соток. При этом наиболее частый запрос клиентов — это дом метражом не более 150 «квадратов».

Если рассматривать цены на вторичном рынке загородного жилья, то самым дорогостоящим форматом здесь являются таунхаусы: их средняя стоимость равна 16 млн. руб., с учетом общего дефицита таких строений она поднялась за год на 45%. Коттеджи предлагаются в среднем за 9,9 млн.

¹⁰ <https://rg.ru/2020/01/17/reg-urfo/nazvany-regiony-rossii-s-dorogoj-i-deshevoj-zemlej.html>

¹¹ <https://www.incom.ru/novosti-i-analitika/novosti-rynka/prodazhi-na-zagorodnoy-vtorichke-podmoskovya-upali-za-god-na-21-dachu-priobrel-10-pokupateley/>

руб., что на 24% превышает прошлогодние показатели. Средний ценник дачи, в свою очередь, понизился на 5% и сейчас равен 5 млн. руб. Стоимость предложения УБП осталась неизменной и составляет в среднем 2 млн. руб.

Интересно заметить, как различаются установленные продавцами цены и реальные бюджеты сделок на загородной «вторичке». Так, таунхаусы приобретают в среднем за 11,1 млн. руб., т.е. в 1,4 раза дешевле. Примерно такая же разница наблюдается в сегменте коттеджей, которые находят нового владельца при средней сумме сделки 7,2 млн. руб. Земельные участки покупают за 1,3 млн. руб., или по стоимости в 2,6 раза ниже средней цены предложения. Однако «рекордсменом» оппозиции «ожидания — реальность» являются дачи: их приобретают в среднем за 1,5 млн. руб., что в 3,3 раза меньше суммы, которую за них обычно просят.

При разумной ценовой политике дачи являются весьма популярным товаром на «загородке», особым спросом пользуются дома в хорошем состоянии, построенные из качественных материалов, с коммуникациями и удобным расположением.

Средний срок экспозиции домостроения на «вторичке» составляет сегодня 6–8 месяцев в зависимости от состояния объекта, его удаленности от столицы и т.д. Участки, а также дома больших размеров могут ожидать покупателя год-полтора.

Проблема загородной «вторички» заключается еще и в том, что около 30% продавцов вообще не готовы к торгу, половина владельцев жилья согласна предоставить скидку, но не более чем 10%. И только каждый пятый собственник готов к плодотворному диалогу с покупателем.

Как следствие, в 2019-м спрос в сегменте сократился на 21% в годовом выражении. За указанный период на подмосковной вторичной «загородке» было реализовано 1513 лотов. 45% клиентов выбрали коттеджи (на 1 п.п. меньше, чем годом ранее), 41% — УБП (+4 п.п.), 10% — дачи (-3 п.п.) и 4% — таунхаус или дуплекс (без изменений).

Среди наиболее популярных направлений в 2019 году оказались Новорижское и Егорьевское шоссе (по 14% сделок у каждого), Дмитровское и Ленинградское направления (по 8% продаж), а также Калужское и Киевское шоссе (по 7% спроса). При этом 18% приобретенных объектов находятся на расстоянии до 30 км от Москвы, 28% — от 31 до 60 км, 54% — далее 60 км.

УБП все больше, остального – все меньше¹²

По данным компании Optiland, с начала 2019 г. подмосковный рынок пополнился 30 новыми поселками, среди которых только 4% запланировано под застройку дуплексами и коттеджами. Свежих проектов с таунхаусами и малоэтажными домами вообще не появилось – девелоперы решили не связываться с форматами, которые подпадают под кардинально измененный 214-ФЗ.

96% нового предложения в 2019 г. пришлось на участки без подряда (УБП). До конца года в этом сегменте появится еще как минимум пять новых поселков в разных ценовых категориях от компании «Земельный формат» (пять проектов эта компания уже вывела на рынок в 2019 г.). Новый клубный коттеджный поселок планирует анонсировать компания «KASKAD Недвижимость».

В прошлом году рынок к осени пополнился также примерно тремя десятками новых проектов, среди которых было пять поселков с таунхаусами или «малоэтажкой», но ни одного – с коттеджами.

На фоне снижения платежеспособности покупателей доля УБП и, соответственно, экономкласса последовательно увеличивается как минимум с 2014 г. Согласно подсчетам компании «ИНКОМ-Недвижимость», за пять лет доля новых проектов с застройкой в Подмоскovie уменьшилась на 26 п.п., с 33% до 7%. Одновременно доля «эконома» выросла с 80% до 90%, а количество проектов комфорткласса сократилось более чем вдвое, с 16% до 7%.

По информации Optiland, в целом на подмосковном рынке в настоящее время экспонируется примерно 800 поселков – это около 52 000 лотов. Примерно 65% рынка составляют участки без подряда, по 15% - коттеджи и таунхаусы, около 5% - квартиры в малоэтажных домах (МЖД). 80% проектов представлено в экономклассе, 15% - в комфортклассе, по 3% приходится на бизнес и премиальный сегмент. «Инком» приводит похожие цифры: 73% УБП (проектов с коммуникациями и минимальной инфраструктурой не более 20%), 13% квартир в «малоэтажке», по 7% коттеджей и таунхаусов с дуплексами. Для сравнения: в докризисный период предложение с застройкой

¹² <https://www.irm.ru/articles/40806.html>

составляло порядка 80% рынка.

Вынужденный спрос

На первый взгляд, значительный перекося предложения в пользу УБП полностью отвечает потребностям покупателей и напрямую из них вытекает – только участки без подряда могут похвастаться значительным ростом продаж. Некоторые девелоперы УБП даже говорят об ажиотажном спросе на свою продукцию. Например, по предварительным оценкам Натальи Трошиной, эксперта по загородной недвижимости компании «Земельный формат», спрос на участки в поселках компании в текущем году увеличился на 15-20% по сравнению с 2018 г.

По данным Optiland, если в 2018 г. на объекты без застройки приходилось порядка 60% реализованного спроса от общего объема предложения, то в 2019 г. – уже 67%. В докризисные времена ситуация была противоположной: 50-60% спроса формировали лоты с застройкой, 40-50% – УБП.

Спрос на объекты с застройкой есть и сейчас, но на готовые. Например, в поселке «Кембридж» от Optiland, где продаются таунхаусы по договорам купли-продажи, спрос не падает, в 2018 и в 2019 г. там закрывали в среднем по 10 сделок ежемесячно. Но в общем объеме предложения с застройкой готовых к въезду проектов лишь 10%.

У «Инкома» еще более пессимистичные данные: доля покупателей квартир в МЖД уменьшилась за год на 8 п.п., до 14%, таунхаусов и дуплексов – на 3 п.п., с 7 до 4%, спрос на коттеджи не изменился (их выбрали 6% клиентов), а доля реализованных участков без подряда возросла на 11 п.п., достигнув 76%.

Однако, на самом деле лишь 10% покупателей УБП изначально хотели приобрести именно земельный участок. Для остальных УБП – скорее вынужденное решение. 60% покупателей останавливаются на УБП, не найдя подходящий готовый дом, а 30% клиентов покупают участок потому, что не могут позволить себе коттедж или таунхаус.

Стоимость сотки земельного участка в организованном поселке в Подмоскowie сегодня колеблется от 13 тыс. руб. в удаленных поселках экономкласса до 450 тыс. руб. в поселках класса «комфорт», расположенных не далее 30 км от МКАД. По данным «Инкома», в среднем участок без подряда обойдется в 2,9 млн руб., квартира в малоэтажном доме – в 4,7 млн, таунхаус – в 13,2 млн, а коттедж – 33,8 млн. руб.

Из-за несоответствия цены качеству продукта четверть подмосковных загородных поселков подолгу стоят вообще без продаж, еще в трети покупатели есть, но очень мало. Таким образом, можно сказать, что доля неудачных проектов достигает сейчас 58%. В прошлом году было еще хуже – медленно или вообще не продавались около 70% проектов.

Среди лотов с застройкой неликвидно больше половины. Среди проектов с УБК таковых значительно меньше – плохо продается менее 10% рынка земельных участков подмосковного региона. В основном это касается поселков экономкласса, которые удалены от МКАД на 75-80 км.

В результате на загородном рынке сложилась парадоксальная ситуация. В связи с дефицитом нового предложения и вымыванием наиболее доступных по цене лотов в существующих проектах цены предложения в проектах с блокированной застройкой и коттеджами растут: стоимость таунхаусов увеличилась на 4%, коттеджей – на 6% по сравнению с 2018 г. А средний чек сделки из-за недостатка платежеспособных покупателей падает. Коттедж сейчас в среднем продается за 20,1 млн руб., что на 7% меньше, чем в прошлом году. Таунхаус – за 12,5 млн руб., на 5% дешевле, чем годом ранее.

Цены на УБП и «малоэтажку» за аналогичный период упали в среднем на 11 и 22% – ухудшилось качество предложения. В сделках квартиры в МЖД подешевели за год на 16% до 2,7 млн руб., а УБП – на 25%, до 1,3 млн.

О проблемах со спросом свидетельствует и распространенность скидок на рынке «загородки». Дисконты на неликвидные лоты достигают 50-60%, однако и качественные варианты могут предлагать со скидками до 15-20%. Как правило, большую скидку можно получить на старте продаж и на последние лоты в закрывающемся проекте или же в построенной очереди строительства.

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

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID -19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность.

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

Таблица 8.4-1 Предложения по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства расположенные в Московской области.

№	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Площадь участка, сотка	Стоимость предложения за 1 сотку, руб.	Стоимость предложения, руб.	Источник информации	Контакт
1	Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Поварово	36	181	35 912	6 500 000	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_1.81_ga_snt_dnp_1822112328	8-925-514-84-58
2	Московская область, Солнечногорский район, Пешковское с/пос, Стародальня деревня	38	1 608	14 627	23 520 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/163758448/	903 504-44-90
3	Московская область, городской округ Истра, деревня Ефимоново	46	200	14 750	2 950 000	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_1031890202	8-958-758-30-04
4	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Васюково деревня	43	165	19 394	3 200 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/	+7 985 130-00-55
5	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Мелечкино деревня	55	150	12 667	1 900 000	https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/164473232/	+7 985 332-28-27
6	Московская область, г.о. Истра, д. Бужарово	40	3 700	24 324	90 000 000	https://www.avito.ru/istra/zemelnye_uchastki/uchastok_37_ga_snt_dnp_877926839	8-499-490-09-26
7	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/пос. Соколовское, д. Новая, дом 38	43	4 801	5 000	24 006 900	http://www.roszem.ru/land/634899/	985-767-71-99
8	обл. Московская, р-н Солнечногорский, г/п Поварово	40	300	11 667	3 500 000	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/skh_3_ga_povarovo_klinskiy_rayon/	(495) 772-76-58
9	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Хоругвино	32	400	10 000	4 000 000	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_skh_naznacheniya_4_ga_khorugvino/	(495) 772-76-58
10	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово	32	2 590	10 000	25 900 000	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_skh_proizvodstvo_25_9_ga_bezverkhovo/	(495) 772-76-58
11	обл. Московская, р-н Солнечногорский, д. Безверхово	30	2 900	12 000	34 800 000	http://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/selkhozzemlya_29_ga_bolkashino/	(495) 772-76-58
12	Московская область, г.о. Солнечногорск, территориальное управление Соколовское	34	201	8 408	1 690 000	https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_2.01_ga_snt_dnp_1912447217	8-925-504-82-75
13	Московская область, Пушкинский район, Мартыянково деревня	40	251	20 717	5 200 000	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/220039175/	+7 916 481-63-40
14	деревня Жилино, Солнечногорский район, Московская область	30	852	20 000	17 040 000	https://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_selkhozdeyatelnost_8_5_ga_zhilino/	8 (495) 772-76-58
15	деревня Болкашино, Солнечногорский район, Московская область	30	7 727	20 000	154 540 000	https://www.invt.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/zemlya_pod_selkhozdeyatelnost_77_ga_bolkashino/	9 (495) 772-76-58
16	Московская область, Истра городской округ, Ефимоново деревня	52	200	14 750	2 950 000	https://www.cian.ru/sale/suburban/188945232/	+7 499 653-94-11
17	Истринский р-н, тер с/пос. Бужаровское, Истра, Московская область	41	250	30 000	7 500 000	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/194315807/	+7 915 317-77-66
18	Московская область, городской округ Солнечногорск, СНТ Ромашка, 38	41	139	26 619	3 700 000	https://www.domofond.ru/uchastok_zemli-na-prodazhu-mendeleevo-1242452948	8-985-223-9362

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 8.4-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	5 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	35 912
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	17 269

Источник: расчет Оценщика

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

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

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

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

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

1. Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
2. Справочник ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», результаты которого приведены в «Справочник оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения».
3. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г. ООО «РусБизнесПрайсИнформ»
4. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №25)» ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»

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

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

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта:

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

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №25)». Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 8.5-1 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Населенный пункт	Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ								
	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)

В связи со сложившейся ситуацией в стране: влиянием пандемии и снижением цен на энергоресурсы, покупательский спрос падает и цену могут значительно снижаться (Раздел 8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановкой в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта)

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

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

Местоположение.

Согласно аналитическому обзору подготовленному «Атлант Оценка»¹³ цены на земельные сельскохозяйственного по районам и городским округам имеют следующие значения:

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

На основании этих данных возможно рассчитать корректировку на район расположения.

¹³ <https://atlant-mos.com/images/analytic/stroitelstvo>

Удаленность от влияющих центров

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, стр. 58: «... местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть **близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям**». Для не используемых участков, которыми являются объекты оценки, из всего вышеперечисленного актуальным является расстояние до крупных автомагистралей (для региона расположения – МКАД). Для внесения необходимых корректировок к ценам аналогов в вышеуказанном справочнике в соответствующем разделе приведена таблица с названием «Удаленность от областного центра» - единая для всех типов «удаленности», которая в дальнейшем будет использована для расчета актуального влияющего ориентира объектов оценки – «удаленность от МКАД».

Согласно данным справочника корректировка на удаленность имеет следующие значения:

Таблица 8.5-2 Удаление от областного центра

Таблица 19

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

Площадь.

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

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения). Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 8.5-3 Диапазон корректировок на площадь

Земли сельскохозяйственного назначения

Северо-Западное направление

Таблица 24

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-9%	-23%	-29%	< - 30%	< - 30%	< - 30%	< - 30%
501 - 1 000	10%	0%	-15%	-22%	< - 30%	< - 30%	< - 30%	< - 30%
1 001 - 3 000	29%	18%	0%	-8%	-20%	< - 30%	< - 30%	< - 30%
3 001 - 5 000	> 30%	29%	9%	0%	-12%	< - 30%	< - 30%	< - 30%
5 001 - 10 000	> 30%	> 30%	25%	14%	0%	-22%	< - 30%	< - 30%
10 001 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	29%	0%	-13%	< - 30%
30 001 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	16%	0%	-21%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	27%	0%

Таблица 8.5-4 Характеристика выборки для построения зависимости относительно площади

Площадь, км	Корректирующий коэффициент
250	1,00

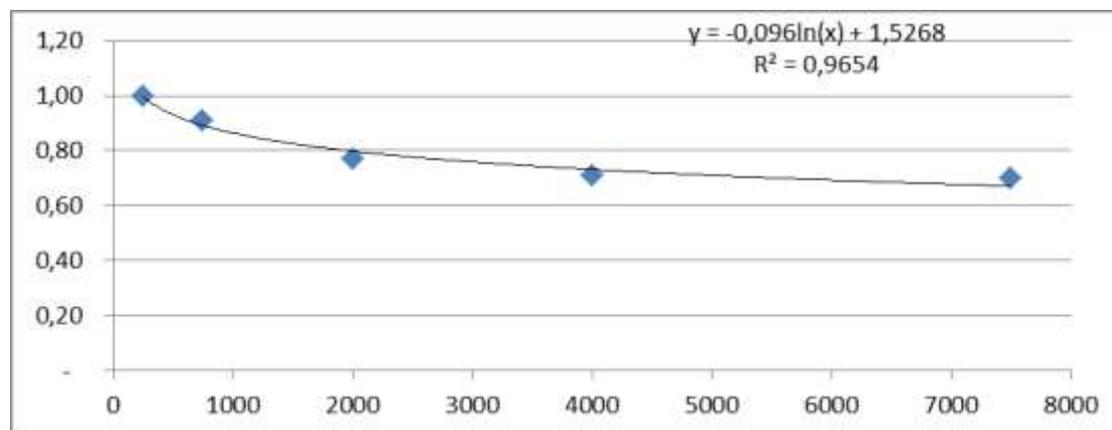
Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Площадь, км	Корректирующий коэффициент
750	0,91
2000	0,77
4000	0,71
7500	0,70

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 8-1. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно площади



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

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

Наблюдается падение спроса и цен на энергоресурсы, вызванное пандемией COVID-19, покупательский спрос падает и цены значительно снижаются.

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

В марте 2020 г. инфляция ускорилась до 2,54 % г/г после 2,31 % г/г в феврале.

При условии дальнейшей стабилизации курсовой динамики ожидается исчерпание эффекта переноса валютного курса и нормализация темпов роста потребительских цен. В апреле инфляция прогнозируется на уровне 0,4–0,5 % м/м, что соответствует диапазону 2,6–2,7 % г/г.

По оценке Минэкономразвития России, в 1 кв20 темп роста ВВП составил 1,8 % г/г (4кв19 – 2,1 % г/г, 2019 г. – 1,3 % г/г).

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

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

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

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков под сельскохозяйственное производство в Московской области. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

Таблица 8.6-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков для сельскохозяйственного производства, расположенных в Московской области

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	5 000
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	35 912
Среднее значение стоимости 1 сотки, руб.	17 269

Источник: расчет Оценщика

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

На цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

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

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

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

9.1. Последовательность определения стоимости

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

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

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

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

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

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

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые

использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой

стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценку справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

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

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

3. Исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который

удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

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

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

Методы оценки

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

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

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

9.1.1. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то

есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и

- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств

являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

Модели оценки опциона

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

Метод дисконтированных денежных потоков

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

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

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

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

9.1.3. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

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

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

Выбор единицы сравнения

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

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

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

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

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

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

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

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

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

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

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

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

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

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

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

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

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

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

Местоположение объекта оценки и объектов аналогов

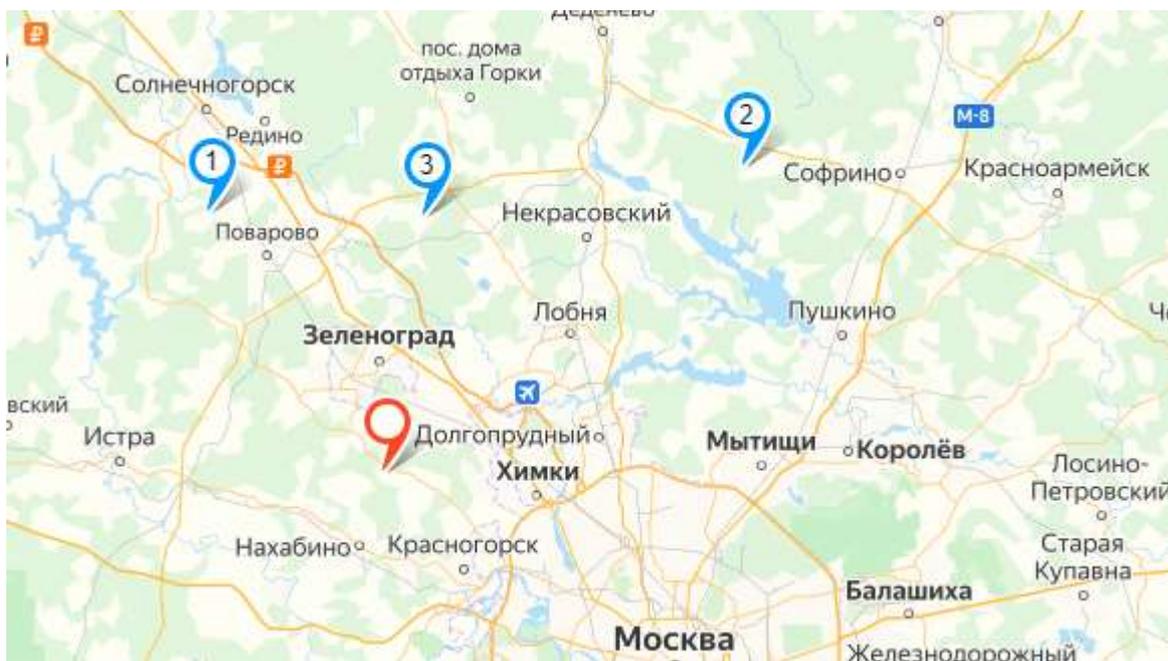


Таблица 9.2-1 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета удельной стоимости 1 сотки земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Источник информации		https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/	https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/194315807/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleevo-1242452948
Контакт		+7 985 130-00-55	+7 915 317-77-66	8-985-223-9362
Местоположение	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Московская область, Солнечногорск городской округ, Соколовское с/пос, Васюково деревня	Московская область, Пушкинский городской округ, Якшино деревня	Московская область, городской округ Солнечногорск, СНТ Ромашка, 38
Направление/шоссе	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Северо-Восточное/Ярославское шоссе	Северо-Западное/Ленинградское шоссе
Удаленность от МКАД	15	43	41	41
Кадастровый номер	50:09:0070421:97	50:09:0050218:691	50:13:0040129:14, 50:13:0040129:15	50:09:0060126:11, 50:09:0060126:12, 50:09:0060126:13
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения

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

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Сельскохозяйственное производство
Классификация участка	Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	58,89	165	250	139
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость предложения за 1 сотку, руб.		19 394	30 000	26 619
Цена продажи (предложения)		3 200 000	7 500 000	3 700 000

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 9.2-2 Расчет удельной стоимости 1 сотки земельного участка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Цена продажи (предложения)	руб./сот.		19 394	30 000	26 619
Общая площадь	сот.	58,89	165,00	250,00	139,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			19 394	30 000	26 619
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 394	30 000	26 619
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 394	30 000	26 619
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 394	30 000	26 619
Условия рынка					
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 394	30 000	26 619
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 679	25 800	22 892
Местоположение и окружение объекта					
Место нахождения		Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Московская область, Солнечногорск к городской округ, Соколовское с/пос, Васюково деревня	Московская область, Пушкинский городской округ, Якшино деревня	Московская область, городской округ Солнечногорск, СНТ Ромашка, 38
Направление/шоссе		Северо-Западное/Пятницкое шоссе	Северо-Западное/Ленинградское шоссе	Северо-Восточное/Ярославское шоссе	Северо-Западное/Ленинградское шоссе
Корректировка	%		0,00%	-15,82%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		16 679	21 718	22 892
Удаленность от МКАД	км	15	43	41	41
Корректировка	%		16,00%	16,00%	16,00%

Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Скорректированная цена	руб./сот.		19 348	25 193	26 555
Использование или зонирование					
Категория земли		Земли сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения	Земля сельскохозяйственного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 348	25 193	26 555
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	Сельскохозяйственное производство	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Сельскохозяйственное производство
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		19 348	25 193	26 555
Физические характеристики					
Площадь земельного участка	сот.	58,89	165,00	250,00	139,00
Площадь земельного участка	га	0,59	1,65	2,50	1,39
Корректировка	%		9,42%	13,74%	7,73%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 171	28 655	28 608
Экономические характеристики					
Классификация участка		Залежь	Залежь	Залежь	Залежь
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 171	28 655	28 608
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./сот.		21 171	28 655	28 608
Выводы					
Общая чистая коррекция	%		25,42%	45,56%	23,73%
Весовой коэффициент			0,35	0,30	0,35
Удельная стоимость за 1 сотку	руб./сот.	26 020			

Источник: составлено Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).

Исследование на тему корректировок на уторгование для объектов недвижимости проводилось ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», результаты которого приведены в «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №25)». Согласно данным справочника корректировка на уторгование имеет следующие значения:

Таблица 9.2-3 Диапазон корректировок на уторгование для земельных участков

Населенный пункт	Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ								
	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Московская область в ноябре 2019 г.	4-7 (5,5)	8-12 (10)	5-7 (6)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-9 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)

В связи с ухудшением экономической ситуацией, а также, в связи с тем, что достоверно неизвестно влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки, корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для земельных участков -14%.

Местоположение.

Согласно аналитическому обзору подготовленному Аналитической группой экспертов «Атлант

Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Оценка» диапазон стоимости на земельные участки сельскохозяйственного назначения имеет следующие значения:

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домоделово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шагура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Поскольку объект аналог №2 расположен в Пушкинском районе, а объект оценки в Солнечногорском необходимо ввести корректировку на расположение. Средняя стоимость земельных участков сельхозназначения в Солнечногорском районе составляет 258,0 рублей/кв. м (диапазон цен 16-500 рублей/кв. м). В Пушкинском районе средняя стоимость земельных участков сельхозназначения составляет 306,5 рублей за 1 кв. м (диапазон цен 120-493 рублей/кв. м).

Корректировка составила $258,0 \text{ руб./кв.м.} / 306,5 \text{ руб./кв.м.} = 0,8418$ (или -15,82%).

Удаленность от влияющих центров

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год, стр. 58: «... местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть **близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям**». Для не используемых участков, которыми являются объекты оценки, из всего вышеперечисленного актуальным является расстояние до крупных автомагистралей (для региона расположения – МКАД). Для внесения необходимых корректировок к ценам аналогов в вышеуказанном справочнике в соответствующем разделе приведена таблица с названием «Удаленность от областного центра» - единая для всех типов «удаленности», которая в дальнейшем будет использована для расчета актуального влияющего ориентира объектов оценки – «удаленность от МКАД».

Согласно данным справочника корректировка на удаленность имеет следующие значения:

Таблица 9.2-4 Удаление от областного центра

Таблица 19

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

Таблица 9.2-5 Расчет корректировки на удаленность от МКАД

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Удаленность от МКАД, км.	15	43	41	41
Корректировка		16%	16%	16%

Источник: составлено Оценщиком

Корректировки на площадь

Согласно аналитическим исследованиям ООО «РусБизнесПрайсИнформ», опубликованные в «Справочнике корректировок для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г., где приводится следующая зависимость стоимости земельных участков (земли сельскохозяйственного назначения). Согласно данным справочника корректировка на площадь для земельных участков под сельхоз производство имеет следующие значения:

Таблица 9.2-6 Диапазон корректировок на площадь

Земли сельскохозяйственного назначения

Северо-Западное направление

Таблица 24

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-9%	-23%	-29%	< - 30%	< - 30%	< - 30%	< - 30%
501 - 1 000	10%	0%	-15%	-22%	< - 30%	< - 30%	< - 30%	< - 30%
1 001 - 3 000	29%	18%	0%	-8%	-20%	< - 30%	< - 30%	< - 30%
3 001 - 5 000	> 30%	29%	9%	0%	-12%	< - 30%	< - 30%	< - 30%
5 001 - 10 000	> 30%	> 30%	25%	14%	0%	-22%	< - 30%	< - 30%
10 001 - 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	29%	0%	-13%	< - 30%
30 001 - 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	16%	0%	-21%
50 001 - 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	27%	0%

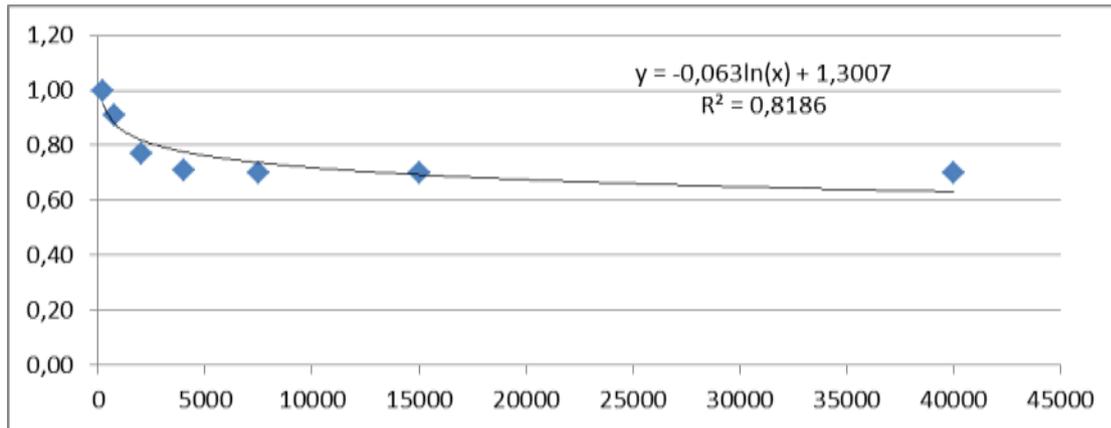
Таблица 9.2-7 Характеристика выборки для построения зависимости относительно площади

Площадь, кв.м.	Корректирующий коэффициент
250	1,00
750	0,91
2000	0,77
4000	0,71
7500	0,70
15000	0,70
40000	0,70

Источник: составлено Оценщиком

Зависимость цены предложения от размера земельного участка представлена ниже.

Рисунок 9-1. Зависимость цены предложения на земельные участки относительно площади



Таким образом, корректировка на площадь будет рассчитываться по формуле $-0,063 \cdot \ln(x) + 1,3007$, где X площадь земельного участка.

Таблица 9.2-8 Расчет корректировки на площадь для участка

Параметр	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Площадь, кв. м.	5 889,00	16 500,00	25 000,00	13 900,00
Модельная корректировка	0,753807	0,688900	0,662722	0,699702
Корректировка		9,42%	13,74%	7,73%

Коэффициент вариации¹⁷

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

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

σ -среднеквадратическое отклонение,
 \bar{x} - среднее арифметическое.

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

Коэффициент вариации для полученных скорректированных удельных стоимостей объектов-аналогов составил 16,47%. Изменчивость вариационного ряда средняя.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

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

Таблица 9.2-9 Расчет стоимости земельного участка

Категория земель	Общая площадь, сот.	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка (округленно), руб.
Земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	58,89	26 020	1 532 000

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 10-1 Результаты оценки различными подходами

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	Не применялся	1 532 000	Не применялся

10.2. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями, по состоянию на дату оценки 04.06.2020 г. составляет:

1 532 000 (Один миллион пятьсот тридцать две тысячи) рублей¹⁸

Оценщик, Домарева К.О.



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

Границы интервала стоимости объекта оценки

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

Таблица 10.2-1 Интервал итоговой стоимости объекта оценки

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

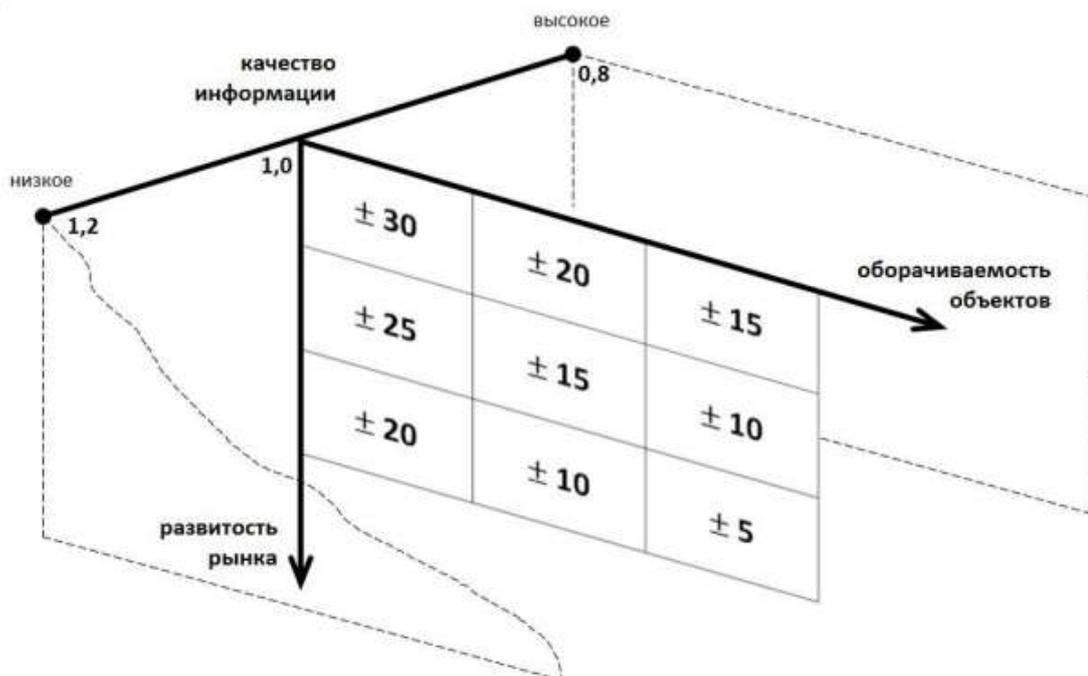
$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

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

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



В условиях пандемии значительно возрастает рыночная неопределенность и связанная с ней

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

погрешность определения стоимости объектов оценки – расширяются границы интервалов, в которых может находиться итоговая величина стоимости.

В связи с ухудшением экономической ситуации, падения цен на энергоносители, неопределенностью влияния пандемии на экономику страны, так же учитывая местоположение, назначение объектов и их площадь оборачиваемость и развитость рынка принимается на низком уровне -30%. Величина третьего критерия согласно данным отображенным на трехмерной матрице принимается на уровне 1,2.

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

Таблица 10.2-2 Возможные границы интервала

Объект оценки	Кадастровый номер	Итоговая стоимость, руб.	Нижняя граница интервала, руб.	Верхняя граница интервала, руб.
Земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенный по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:97	1 532 000	980 480	2 083 520

Источник: расчет Оценщика

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

1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2004 г. №136-ФЗ;
3. Федеральный закон от 25 октября 2001 года №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 661 от 25 сентября 2014 года.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утверждены Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р в редакции распоряжения Минимущества России от 31.07.2002 № 2314-р.
2. Оценка стоимости земельных участков / Под общей редакцией В.П.Антонова – М.: ИД «Русская оценка», 2006.
3. «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», Нижний Новгород, 2018 год», издание четвертое. Под редакцией Лейфера Л.А.
4. ООО «РусБизнесПрайсИнформ», «Справочник оценщика. Корректировки для оценки стоимости земельных участков Московской области», Москва, 2017 г
5. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД №25)» ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки»
6. Данные сети Интернет (www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ



СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Домарева Ксения Олеговна

паспорт: серия 0711 № 625753, выдан 29.06.2012 г.
ОТДЕЛЕНИЕ УФМС РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В
ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ
Код подразделения: 260-019

включен в реестр СРО «СФО»:

01.06.2018, регистрационный № 558

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «10» июня 2019г.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ» зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	Настоящий диплом выдан
ДИПЛОМ	Домаревой
о профессиональной переподготовке	Ксении Олеговны в том, что она(а) обучила(а)
210000707	с «22» октября 2012 г. по «06» мая 2013 г.
	прошла(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте дополнительного профессионального образования Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Ставропольский государственный аграрный университет» по программе «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Диплом является документом равнозначного образца	Решением от 06 мая 2013 года аттестационная комиссия удостоверяет право (соответствие квалификации) Домаревой Ксении Олеговны
Регистрационный номер 111	на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка собственности» специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Город Ставрополь	 Председатель комиссии <i>Косица</i> Члены комиссии <i>Алексеев</i> <i>Волков</i>
* 24 * мая 20 13 *	(подпись)

ДОГОВОР ЛОУИС №190809-0902345 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
<p>НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ И ФАКТ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАТСЯ В ПРАВИЛАХ ПОЛИСА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВС» ОТ 15.08.2019 Г. ДАЛЕЕ ТАКЖЕ ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ.</p>	
Страхователь (Ф.И.О.):	Домарева Ксения Олеговна
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователем) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) третьим лицам, заключенному договору на проведение оценки, в (на) третьем лице в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(в случае возникновения страхового случая) и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленной ответственности в отношении лица, принявшего решение арбитражного суда или третейского Суда (Сторонней) факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиям (бездействия) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и условия ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (двухсотпроцентно в срок до «27» сентября 2019 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2019 г. по «27» сентября 2020 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Примечание:	Правила №1142 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхового обязательства оценщика лица, с которым заключен трудовой договор, в редакции от «05» мая 2019 г. САО «ВС».
Особые условия страхования:	Личные условия страхования по условиям полиса и условиям Ставрополя, иным риском Страхователя, возмещены в пл. 10.5,2 - 10.5,4. Правила страхования, на него страхового случая (общая сумма страхового возмещения по такому риску Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, изложены в форме настоящего Страхового полиса, приложения. Подписав настоящим Договором страхования, заключившего в форме настоящего Страхового полиса, принятию, Подписав настоящим Договором страхования, заключившего в форме настоящего Страхового полиса, являюсь преимущественную сторону (принимает) как принимающий Правила страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).
Настоящий договор заключен при содействии и посредничестве и/или участии в нем ООО «Эксперт», действующего на основании своего договора № 0538460001 от 19.05.2016 г. с САО «ВС».	
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1142 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВС» ОЗНАКОМЛЕН, ОДНИ ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧЕН.	
<p>СТРАХОВЩИК:</p> <p>Стороннее акционерное общество «ВС»</p> <p>Место нахождения: Республика Фрунзе, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4, ИНН 7710020574 КПП 997950001 Р/с 407018106002001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000025 БИК 044529755 Тел.: (495) 350-41-44</p> <p></p> <p>От лица Страховщика М.П. <i>Э. А. Мухомин</i> Место выдачи: г. Москва</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ:</p> <p>Домарева Ксения Олеговна</p> <p>ИНН: 26130355340 Дата рождения: 13.12.1989 Место рождения: С. ЛЕВОКУМСКОЕ ЛЕВОКУМСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ Пол: Жен. Паспорт: 9711 073733 29.06.2012 ОТДЕЛЕНИЕ УФСБ РОССИИ ПО СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ В ЛЕВОКУМСКОМ РАЙОНЕ Адрес проживания: 260-019 Место жительства: 355007, Россия, Ставропольский край, г. Ставрополь, пр. Кутузова, д. 69, кв. 98</p> <p><i>Домарева К. О.</i> К. О. Домарева</p> <p>Дата выдачи: 27.09.2019 г.</p>

Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАСЧЕТАХ

Аналог №1

<https://solnechnogorsk.cian.ru/sale/suburban/193395747/>

The image displays two screenshots of a real estate listing on the cian.ru website. The top screenshot shows a land plot for sale in Solnechnogorsk, Moscow region, with a price of 3,200,000 rubles. The bottom screenshot shows a similar listing for a house with a price of 3,200,000 rubles.

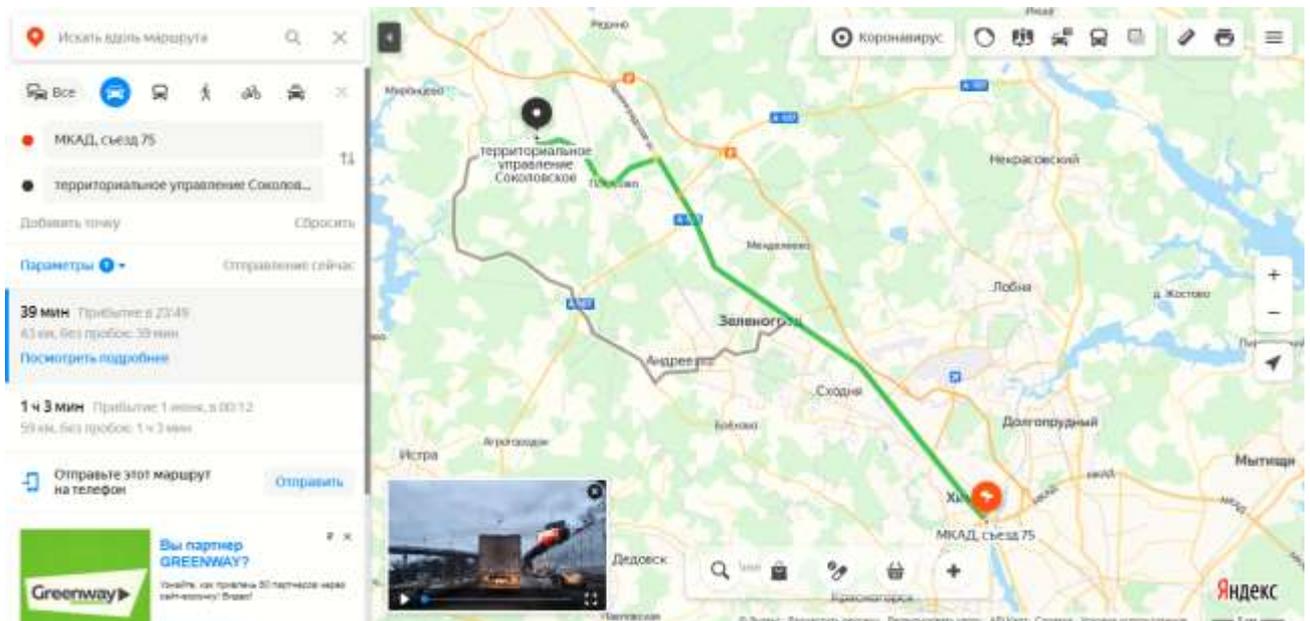
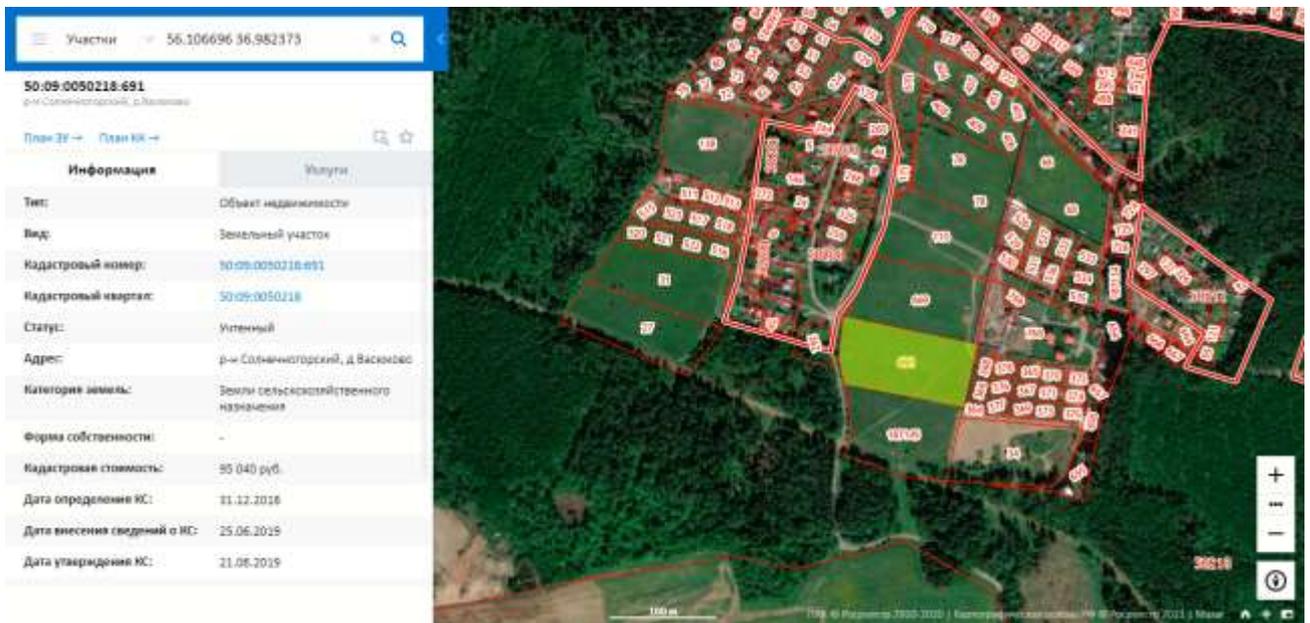
Top Screenshot: Land Plot Listing

- Участок, 1,65 га** (Land plot, 1.65 ha)
- Московская область, Солнечногорский городской округ, Солнечногорское с/пос. Басовское деревня (Moscow region, Solnechnogorsk municipal district, Solnechnogorsk s/pos. Basovskoye village)
- Ленинградское шоссе, 40 км от МКАД (Leningrad Highway, 40 km from the MCA)
- Пятицкое шоссе, 50 км от МКАД (Ptytskoye Highway, 50 km from the MCA)
- Цена от застройщика (Price from the developer)
- Средняя ставка за кредитный месяц - 8,23% (Average interest rate for a credit month - 8.23%)
- 3 200 000 ₽ (3,200,000 rubles)
- +7 985 130-00-55 (Phone number)
- ID 10006220 (Object ID)
- 1,65 га Фермерское хозяйство (1.65 ha Farmhouse)
- Земельный участок сельскохозяйственного назначения от собственника (Land plot for agricultural purposes from the owner)
- Кадастровый номер 50:09:0070421:97 (Cadastral number 50:09:0070421:97)

Bottom Screenshot: House Listing

- Участок больше (Larger plot)
- Полное описание находится у владельца объявления (Full description is in the advertiser's announcement)
- +7 985 130-00-55 (Phone number)
- Проверьте чистоту объекта (Check the cleanliness of the object)
- Общая информация (General information)
- Статус участка: Фермерское хозяйство (Plot status: Farmhouse)
- Площадь участка: 1,65 га (Plot area: 1.65 ha)
- Проекты домов, доступные в этой локации (House projects available in this location)
- 3 200 000 ₽ (3,200,000 rubles)
- +7 985 130-00-55 (Phone number)
- ID 10006220 (Object ID)
- Возможности 2+ от ЖК (Possibilities 2+ from the apartment complex)
- Ненормативная система отопления 900 Вт/м2 – Краснодар отопительные насосы (Non-standard heating system 900 W/m² – Krasnodar heating pumps)
- Системы и радиаторы! Рассчитайте себя для своего дома! Приложите фотографии! (Systems and radiators! Calculate yourself for your house! Attach photos!)
- 4-5 Вентиляция, 4-5 Системы, 4-5 Отопление, 4-5 Выбор (4-5 Ventilation, 4-5 Systems, 4-5 Heating, 4-5 Choice)

Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка



Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

Аналог №2

<https://pushkino.cian.ru/sale/suburban/194315807/>

Участок, 250 сот.
Новоосновная область, Пушкинский городской округ, Ясново дачный м.п.с/п.о.
= Воскресенское шоссе, 40 км от МКАД = Дачное шоссе, 43 км от МКАД

7 500 000 Р 0.0000 руб/сот
Создать эксклюзивное объявление
+7 915 317-77-66
Позвоните сейчас, чтобы узнать больше об объявлении 194315807. Показать карту объекта

250 сот. Фермерское хозяйство
Площадь: Статус земли:

СПОНСОР: ЦЕНА ПРЕДЕЛЬНО СПРАВЕДЛИВА! Хотите собственную дачную усадьбу в пригороде Москвы? Продам участок 25000 кв.м (250 соток, 2,5 га) возле дачного Ясново Пушкинского р-на, что в 40 км от МКАД. Категория земель сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Сделайте свой роскошный дом и экологически чистые помышки для ведения необходимого хозяйства, конюшни, фруктовый сад и парк со статуями, подобное хозяйство и придел с рыбалкой, дачей, или сделать садом и дачную усадьбу на Руси. Собственные транспортные пути и плодородные земли прекрасно дополняются и подготавливаются многолетними лесами и посадками ивнядыбу, березы и водоросльицади. Пышность и завершенность вашего образа жизни подчеркнут различные курорты, расположенные поблизости и дома отдыха в округе. При этом вы сможете быстро добраться до городских благ, ведь это менее чем 40 км от МКАД и МКАД. Участок также может быть продан вместе с соседним 25000 кв.м. Эта усадьба станет вашим полноценным родовым Домом, а также достойно выдержит беду стигмус и прочие беды. Звоните! Поинтересуйтесь расположением участка можно на публичной кадастровой карте 50.13.0040129 (4) и 50.13.0040129 (2)

Укажите больше наиболее важные сведения, которые не указали в объявлении

7 500 000 Р 0.0000 руб/сот
Создать эксклюзивное объявление
+7 915 317-77-66
Позвоните сейчас, чтобы узнать больше об объявлении 194315807. Показать карту объекта

250 сот. Фермерское хозяйство
Площадь: Статус земли:

СПОНСОР: ЦЕНА ПРЕДЕЛЬНО СПРАВЕДЛИВА! Хотите собственную дачную усадьбу в пригороде Москвы? Продам участок 25000 кв.м (250 соток, 2,5 га) возле дачного Ясново Пушкинского р-на, что в 40 км от МКАД. Категория земель сельскохозяйственного назначения, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Сделайте свой роскошный дом и экологически чистые помышки для ведения необходимого хозяйства, конюшни, фруктовый сад и парк со статуями, подобное хозяйство и придел с рыбалкой, дачей, или сделать садом и дачную усадьбу на Руси. Собственные транспортные пути и плодородные земли прекрасно дополняются и подготавливаются многолетними лесами и посадками ивнядыбу, березы и водоросльицади. Пышность и завершенность вашего образа жизни подчеркнут различные курорты, расположенные поблизости и дома отдыха в округе. При этом вы сможете быстро добраться до городских благ, ведь это менее чем 40 км от МКАД и МКАД. Участок также может быть продан вместе с соседним 25000 кв.м. Эта усадьба станет вашим полноценным родовым Домом, а также достойно выдержит беду стигмус и прочие беды. Звоните! Поинтересуйтесь расположением участка можно на публичной кадастровой карте 50.13.0040129 (4) и 50.13.0040129 (2)

Укажите больше наиболее важные сведения, которые не указали в объявлении

Участок, 250 сот.

7 500 000 Р

+7 915 317-77-66

Статистика просмотров за последние 10 дней

676 просмотров с даты создания объявления 29.09.2018
17 просмотров за последние 10 дней

250 сот. Фермерские хозяйства

Участки 50:13:0040129:14

50:13:0040129:14
обл. Московская, р-н Пушкинский, вблизи д. Ясново

План ЗЗ → План КК →

Информация	Услуги
Кадастровый номер:	50:13:0040129:14
Кадастровый квартал:	50:13:0040129
Статус:	Ранее утленный
Адрес:	обл. Московская, р-н Пушкинский, вблизи д. Ясново
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	131 250 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	25 000 кв. м

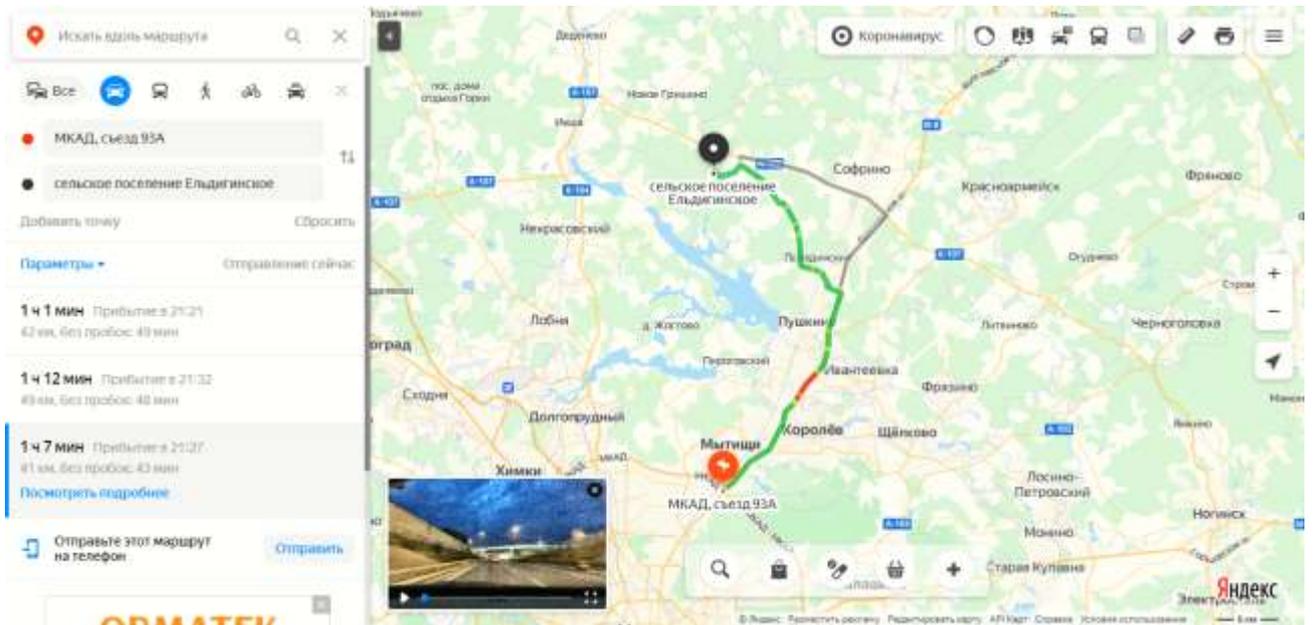
Участки 56:143227 97.712337

50:13:0040129:15
обл. Московская, р-н Пушкинский, вблизи д. Ясново

План ЗЗ → План КК →

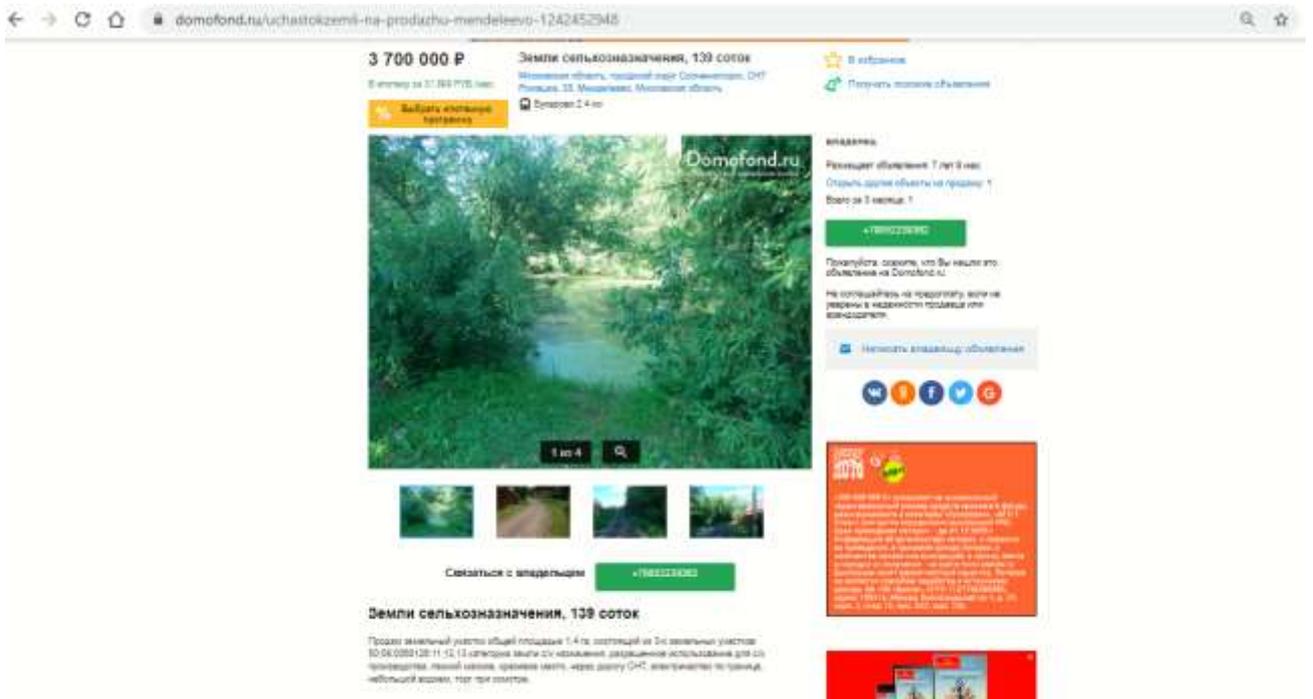
Информация	Услуги
Адрес:	обл. Московская, р-н Пушкинский, вблизи д. Ясново
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	131 250 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	25 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства
по документу:	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка



Аналог №3

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-mendeleevo-1242452948>



← → ↻ 🏠 📄 domofond.ru/uchastokami-na-prodazhu-mandelevo-1242452948 🔍 ☆

3 700 000 Р
3 января 2021 08:17:05 (UTC)

Земли сельскохозяйственного назначения, 139 соток
Московская область, городской округ Солнечногорск, СНТ Революция, 33, Мещеринское, Московская область
Площадь: 139 сот
Ближайше 2.4 км

🌟 В избранное
📄 Получить полное объявление

👉 Выбрать категорию объявлений

Связаться с владельцем +7(903)1261811

Земли сельскохозяйственного назначения, 139 соток

Продается земельный участок общей площадью 1,4 га, состоящий из 3-х земельных участков, 00:09:0060126:11, 12, 13 категории земли с/х назначения, разрешенное использование для с/х производства. Лесной массив, кустарники, часть дороги СНТ, инфраструктура по границе, нефтяной водопровод, пруд при орошении.

📄 Создать заявку 📄 Распечатать 📄 Получить ключи 📄 Показать карту

📄 Объявления документов для продажи

Информация о предложении

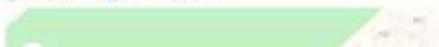
Тип: Участок
Расположен от центра: 27 км. Ротенковский
Площадь: 139 соток
Цена: 3 700 000 Р
Цена за сотку: 26 624 Р
Тип объекта: Земельный СНТ
Дата публикации объявления: 11/12/2017

Дата обновления объявления: 20/05/2021
Идентификатор в каталоге: 1242452948

Расположение

Московская область, городской округ Солнечногорск, СНТ Революция, 33, Мещеринское, Московская область
📍 Ближайше 2.4 км 📍 Пт: 126 км 2.7 м

📄 Это предложение 📄 Показать подробности



☰ Участки 50:09:0060126:11 🔍

50:09:0060126:11
обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Пешковское, д. Бунтевка

План ЗУ → План ИК → 📄 🌟

Информация	Услуги
Статус:	Занят участником
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с/п. Пешковское, д. Бунтевка
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	8 830,8 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	1 320 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства



Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка

50:09:0060126:12

обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Бунтейка

План ЗУ → План ИК →

Информация	Услуги
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Бунтейка
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	14 851,8 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	2 220 кв. м
Разрешенное использование:	-
по документу:	для сельскохозяйственного производства



50:09:0060126:13

обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Бунтейка

План ЗУ → План ИК →

Информация	Услуги
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	обл. Московская, р-н Солнечногорский, с.п. Пешковское, д. Бунтейка
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	69 709,8 руб.
Дата определения ИС:	01.01.2018
Дата внесения сведений о ИС:	15.01.2019
Дата утверждения ИС:	-
Дата применения ИС:	-
Уточненная площадь:	10 420 кв. м
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства



Искать адрес маршрута

Все

МКАД, съезд 75

территориальное управление Пешковское

Добавить точку

Сбросить

Параметры

Справочник сайтов

37 мин Прибытие в 20:45
45 км, без пробок: 37 мин

57 мин Прибытие в 21:05
64 км, без пробок: 51 мин

1 ч 1 мин Прибытие в 21:09
81 км, без пробок: 43 мин
[Посмотреть подробнее](#)

След 2 варианта

Фотоконкурс

Яндекс

© Яндекс. Реализовано Яндекс.Карта API Яндекс.Службы Яндекс.Погода Яндекс.Транспорт

Отчет об оценке №224/20 рыночной (справедливой) стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:09:0070421:97, расположенного по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральный кадастровый палатный Росреестр" по Московской области
наименование: орган регистрации прав

12 февраля 2020 г.

ММО-20/38-335357

На основании запроса от _____, сообщаем, что: _____, расположенного по адресу: _____

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	50:09:0070421:97
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 01 января 2020 г., руб.	39397,41
Дата утверждения кадастровой стоимости:	В Едином государственном реестре недвижимости сведения отсутствуют.
Решением акта об утверждении кадастровой стоимости:	27 ноября 2018 г., № 15ВР-1633
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	15 января 2019 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2018 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Способы отмены:	
Инициатор отмены:	И.А. Корольков
полное наименование должности:	инициал, фамилия

М.П.